
田原市公営住宅等長寿命化計画

平成 31（2019）年 3 月

令和 6（2024）年 2 月改訂

田 原 市

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	2
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 計画の対象	3
第2章 公営住宅等の状況整理	5
2-1 田原市の概況	5
2-2 上位・関連計画の位置づけ	11
2-3 公営住宅等の状況	15
第3章 需要推計	40
第4章 課題整理と長寿命化に関する基本方針	47
4-1 公営住宅等の整備方針	47
4-2 長寿命化に関する基本方針	49
第5章 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定	50
5-1 対象住宅等の設定	50
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	51
第6章 点検の実施方針	60
第7章 計画修繕の実施方針	62
第8章 改善事業の実施方針	67
第9章 建替事業の実施方針	69
第10章 長寿命化のための事業実施予定	71
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果	78

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画策定の背景

公営住宅の管理・運営は、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅需要に的確に対応することが課題となっている。

これらを踏まえ、国においては、公営住宅の点検強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定された。その後、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組みとして以下の計画等が策定されている。

- 1) 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月
- 2) インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成25年11月
- 3) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成26年5月
- 4) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成26年4月、改訂平成30年2月、令和4年4月
- 5) 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成27年2月

さらに、これら政府全体の取組みの動向を踏まえ、平成28年8月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されたところである。

また、愛知県においては、頻発・激甚化する自然災害、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした新たな生活様式の普及、カーボンニュートラルの実現に向けた取組の加速など社会情勢の変化に伴い、「愛知県住生活基本計画2030」（令和3年3月）が策定され、本市においても、住宅施策・住環境の整備の指針となる「田原市住生活基本計画」（令和3年3月）を改訂した。

このような中、平成31年（2019）年3月に策定された「田原市公営住宅等長寿命化計画」が、計画策定から5年が経過することから、公営住宅ストックの状況や事業の進捗状況のほか、関連計画の策定・改定内容を踏まえ、見直しを行うものである。

1-2 計画の目的

今後、本市の市営住宅は、老朽化が進み、更新時期を迎えるものが増加することが見込まれ、これらの建替え、修繕や改善など効率的に実施し、公営住宅の需要に的確に対応することが重要な課題となっている。

本計画は、対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって、公営住宅等（市営住宅、特定公共賃貸住宅及び当該住宅に必要な共同施設）の長寿命化（耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等）を図り、事業コストを計画的に縮減していくことを目的として策定するものである。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位関連計画、関連分野の各種計画との整合を図るものとする。

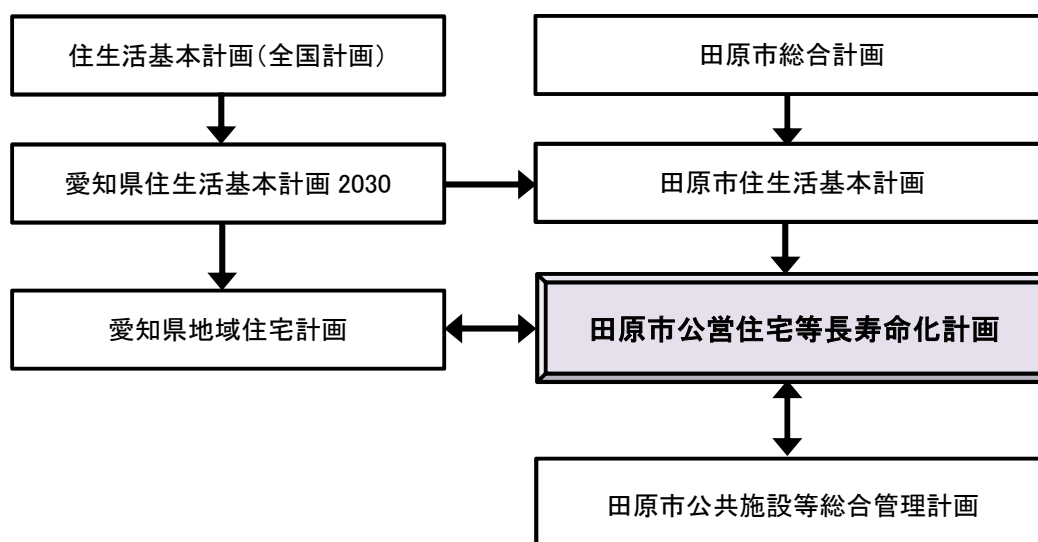


図 1-1 計画の位置づけ

1-4 計画期間

管理する公営住宅等の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画の計画期間は 2019 年度（平成 31 年度）から 2028 年度（令和 10 年度）までの 10 年間とする。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、定期的に見直しを行うこととする。

計画期間：2019 年度（平成 31 年度） ～ 2028 年度（令和 10 年度） 10 年間

1-5 計画の対象

本計画の対象は下記に示す公営住宅等 12 団地 64 棟 742 戸及び共同施設（集会所）4 箇所とする。

■公営住宅、特定公共賃貸住宅

番号	住宅名	棟数	戸数	備考
1	緑ヶ丘住宅	5	69	公営住宅
2	西鎌田住宅	19	147	公営住宅
3	大沢住宅	5	24	公営住宅
4	希望が丘住宅	9	81	公営住宅
5	法蔵寺住宅	2	30	公営住宅
6	西前田住宅	3	48	公営住宅
7	宮ノ前住宅	6	72	公営住宅
8	保美住宅	9	110	公営住宅
9	仲瀬古住宅	2	23	公営住宅
10	築出住宅	2	24	特定公共賃貸住宅
11	神戸久保川住宅	1	12	公営住宅（シルバーハウジング）
			30	特定公共賃貸住宅
12	福祉の里住宅	1	18	公営住宅（シルバーハウジング）
			54	特定公共賃貸住宅
合 計		64	634	公営住宅
			108	特定公共賃貸住宅
			742	計

※公営住宅：公営住宅法に基づく、低額所得者向けの賃貸住宅

特定公共賃貸住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく、中堅所得者向けの賃貸住宅

■共同施設部分

番号	住宅名	共同施設名	備考
①	緑ヶ丘住宅	集会所	
②	西鎌田住宅	集会所	
③	希望が丘住宅	集会所	
④	保美住宅	集会所	

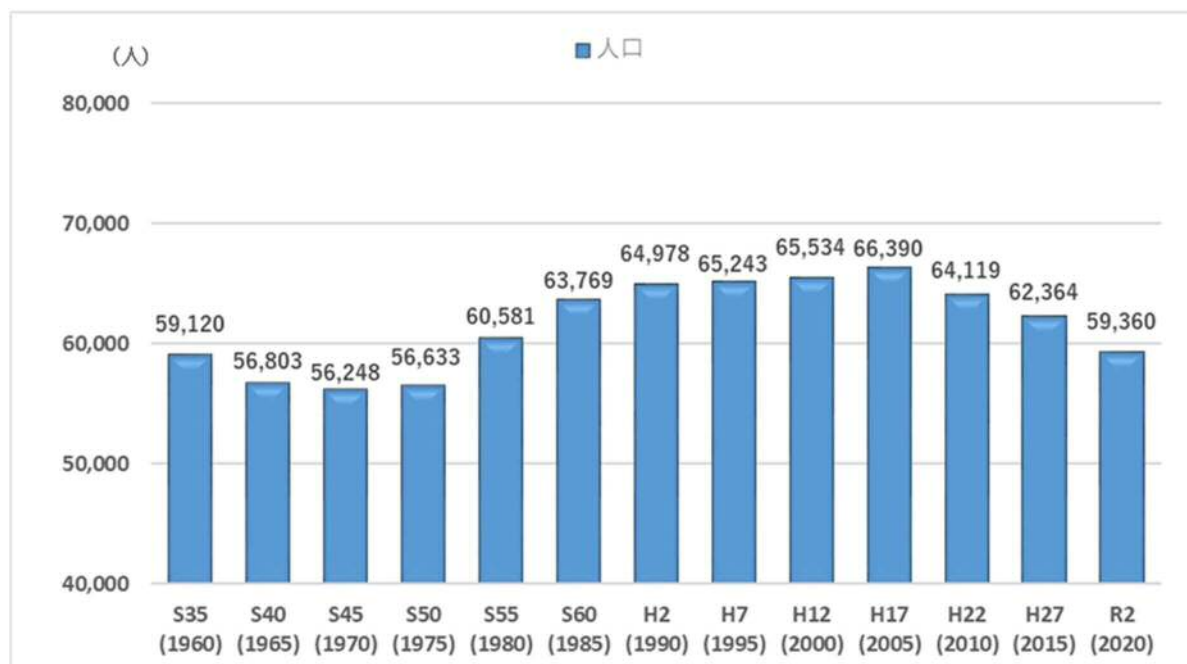


第2章 公営住宅等の状況整理

2-1 田原市の概況

(1) 人口の推移

2020年（令和2年）における本市の人口（国勢調査）は59,360人となっている。2005年（平成17年）まで増加傾向を示していたが、2010年（平成22年）には減少に転じている。

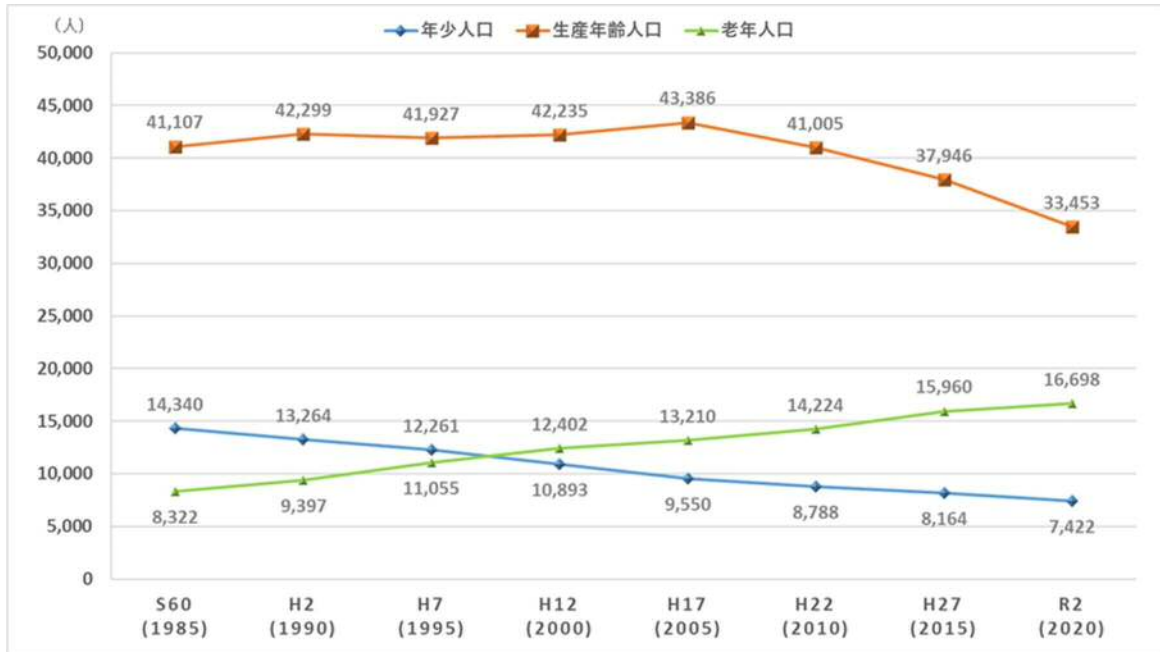


（出典：国勢調査）

図2-1 人口の推移

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口（15～64歳）は2005年（平成17年）をピークに減少に転じている。年少人口（0～14歳）は一貫して減少傾向にある一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向となっている。2000年（平成12年）には老年人口が年少人口を上回るなど少子高齢化が進んでいる。2020年（令和2年）の高齢化率は28.7%となっており、愛知県平均の25.3%を上回っている。



(出典：国勢調査)

図 2-2 年齢 3 区分別人口の推移(年齢不詳を除く)



(出典：国勢調査)

図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移

(3) 世帯数の推移

世帯数は概ね増加傾向、世帯当たり人員は減少傾向にある。2020年（令和2年）における世帯当たり人員は2.79人となっている。

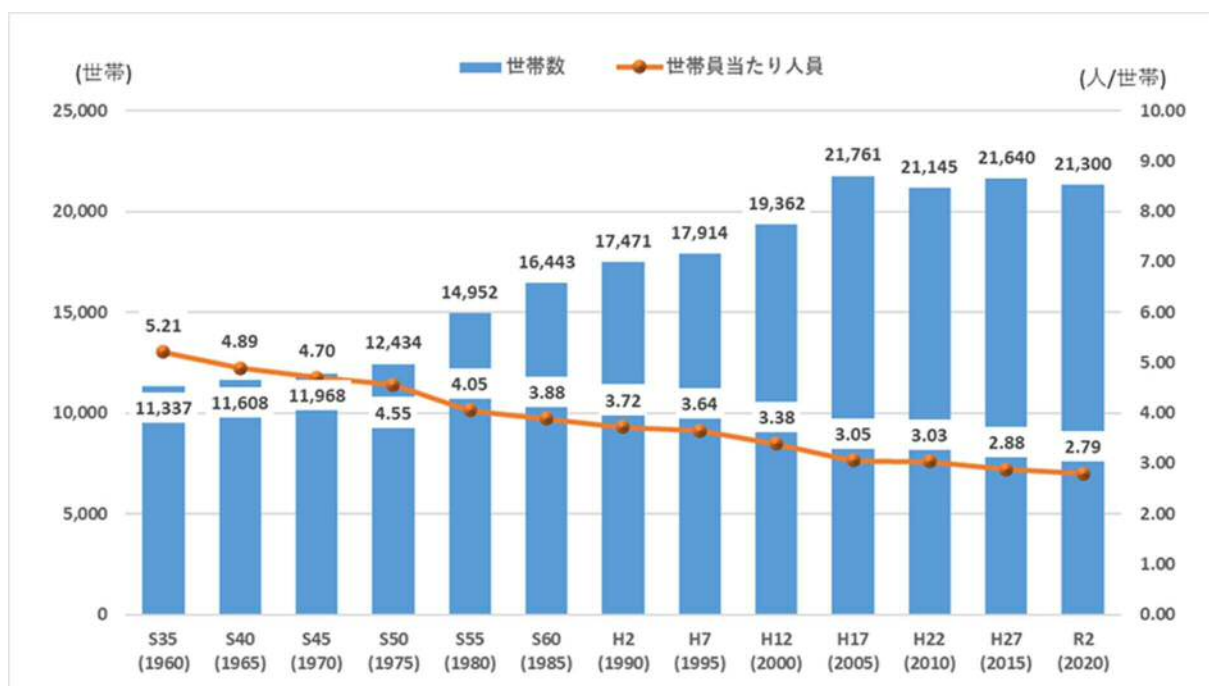


図 2-4 世帯数の推移

(出典：国勢調査)

(4) 高齢者世帯の推移

2020年（令和2年）における高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯はそれぞれ1,616世帯、1,746世帯（国勢調査）となっており、増加傾向にある。

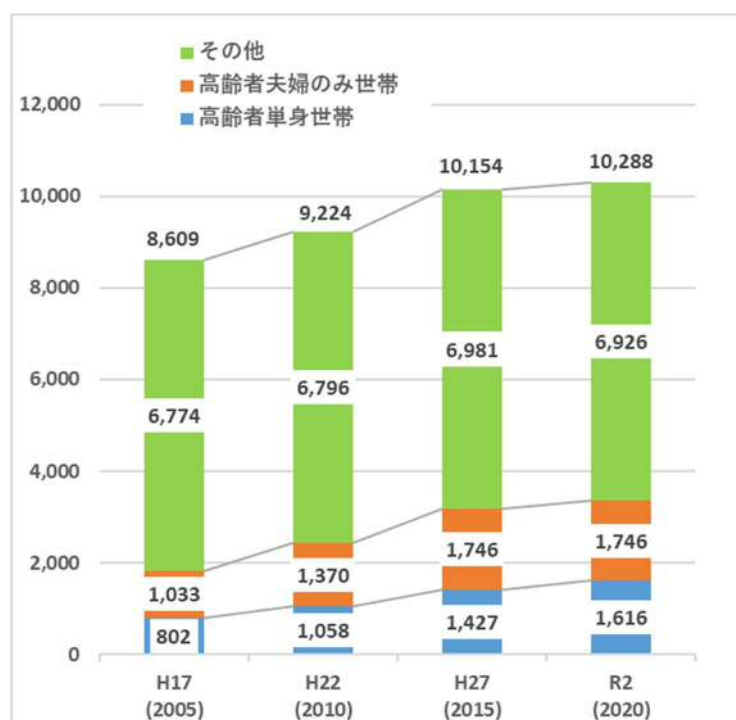


図 2-5 高齢者世帯の推移

(出典：国勢調査)

(5) 将来推計人口

① 国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」の推計では、人口減少がさらに進み、2045 年（令和 27 年）には約 48,000 人まで減少する推計となっている。



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-6 将来人口の推計

年齢 3 区分別人口割合は下図のように推計されている。少子高齢化の進行が示されている。

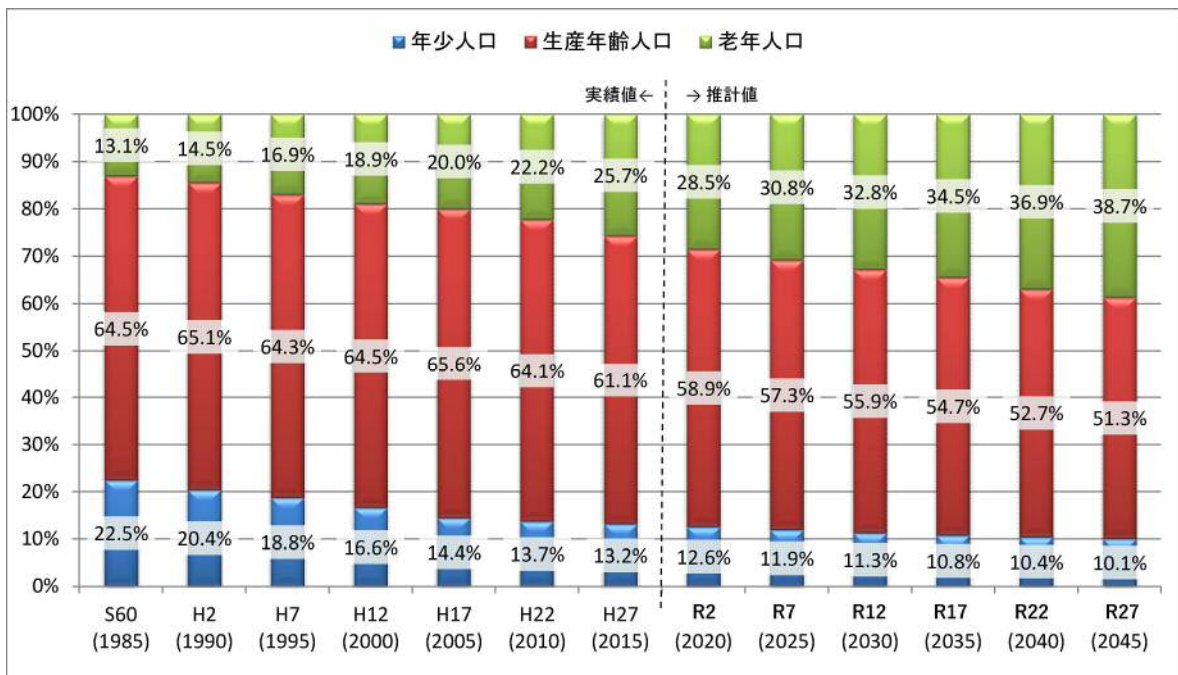
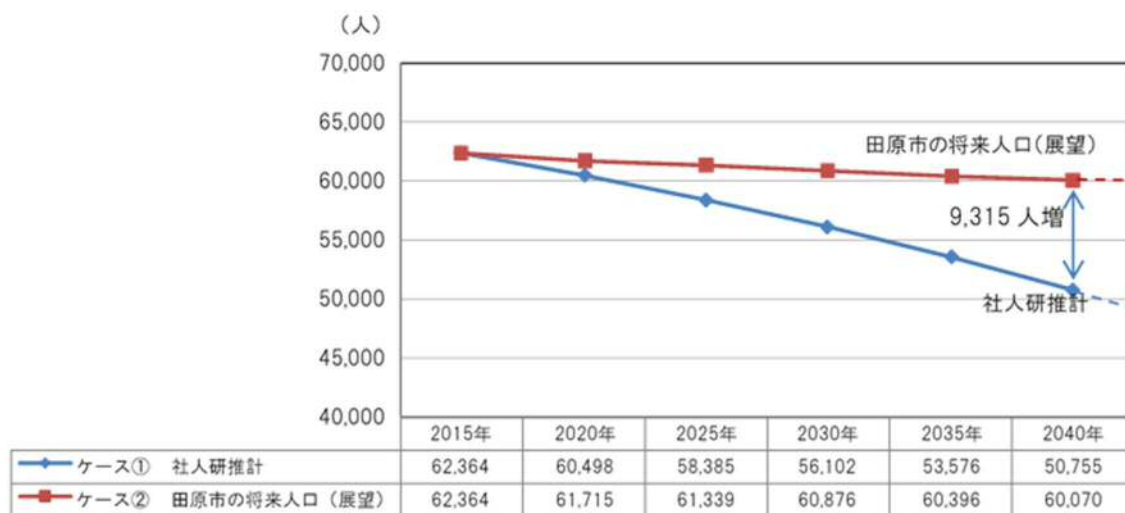


図 2-7 年齢 3 区分別人口割合の推計 (出典：国立社会保障・人口問題研究所)

②田原市人口ビジョンによる推計

改定版田原市人口ビジョンでは、人口増加に寄与する様々なハード・ソフト積極的に進めることで、2040年（令和22年）に60,000人程度の「定住人口」の維持を旨としている。



（出典：田原市人口ビジョン 2015→2040）

図 2-8 田原市における人口の将来展望

③田原市住生活基本計画による推計

田原市住生活基本計画（令和3年3月改定）では、将来人口・将来世帯数を以下のように設定している。

本計画の目標年度である令和7年度（2025年度）の将来人口は、「改訂版第1次田原市総合計画」、「改訂版田原市都市計画マスタープラン」との整合を図り、以下のように設定します。

図表3-3-1 将来人口・世帯数

	実績値（国政調査）		推計値	
	平成22年	平成27年	令和7年	備考
総人口（人）	64,119	62,364	63,374	
総世帯数（世帯）	21,145	21,640	※21,990	総人口÷1世帯 当たり人員
1世帯当たり人員（人/世帯）	3.03	2.88	2.88	H27を維持と 設定

※総世帯数は、平成27年の1世帯当たり人員が維持されることとして算出した。

(6) 住宅所有関係別住宅数

住宅所有関係別住宅数をみると、持ち家が77.1%、借家が22.9%となっており、愛知県全体と比較すると持ち家率が高い。

借家の内訳をみると民営借家が最も多い。また、公営の借家は借家全体の27.7%となっている。

表 2-1 住宅所有関係別住宅数

(単位:戸)

		田原市		愛知県	
持ち家		13,760	77.1%	1,780,500	60.7%
借家		4,080	22.9%	1,151,500	39.3%
計		17,840	100.0%	2,932,000	100.0%
借家の内訳	公営の借家	1,130	27.7%	114,600	10.0%
	都市再生機構(UR)・公社の借家	—	—	46,300	4.0%
	民営借家	2,430	59.6%	920,900	80.0%
	給与住宅	520	12.7%	69,700	6.0%
	計	4,080	100.0%	1,151,500	100.0%

(出典：平成30年住宅・土地統計調査)

2-2 上位・関連計画の位置づけ

① 田原市公共施設等総合管理計画（令和5年3月）

■計画の期間

2018年度（平成30年度）～2037年度（令和19年度）（20年間）

■目標（計画期間20年）＜公共施設（建築物）＞

施設保有総量を圧縮しながら施設区分ごとに係る費用を計画期間初めの10年間で20%、次の10年間で10%削減

■施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（個別施設方針）

＜公営住宅等施設＞

施設名称	建築年	R3末延べ床面積(m ²)
大沢住宅	S59	1,775.94
神戸久保川住宅	H12	3,996.73
希望が丘住宅	H1	6,453.85
築出住宅	H13	2,003.84
仲瀬古住宅	S52	1,614.25
西鎌田住宅	S55	10,537.15
西前田住宅	S61	3,450.49
福祉の里住宅	H15	9,655.70
法蔵寺住宅	H9	2,263.84
緑ヶ丘住宅	H20	6,150.45
宮ノ前住宅	S34	5,154.76
保美住宅	S48	6,879.40
12施設		※59,936.40

※市全体の保有総量 369,653.85 m²の16.2%

＜個別施設方針（公営住宅等）＞

公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○施設申込者の年齢層や家族構成などを把握し、社会変化に応じた施設管理を行います。 ○地域における公営住宅の需要を把握し、施設の更新、統廃合を検討します。 ○利用（入居者）が著しく低下した施設は、廃止を検討します。 ○住宅借上げ制度や家賃補助制度の導入を検討します。 ○施設の更新にあたり、新たな建設場所を選定する場合は、市街化区域内での計画を検討します。
---------------------	---

② 改訂版 田原市住生活基本計画（令和3年3月）

■計画の期間

2017年度（平成29年度）～2025年度（令和7年度）

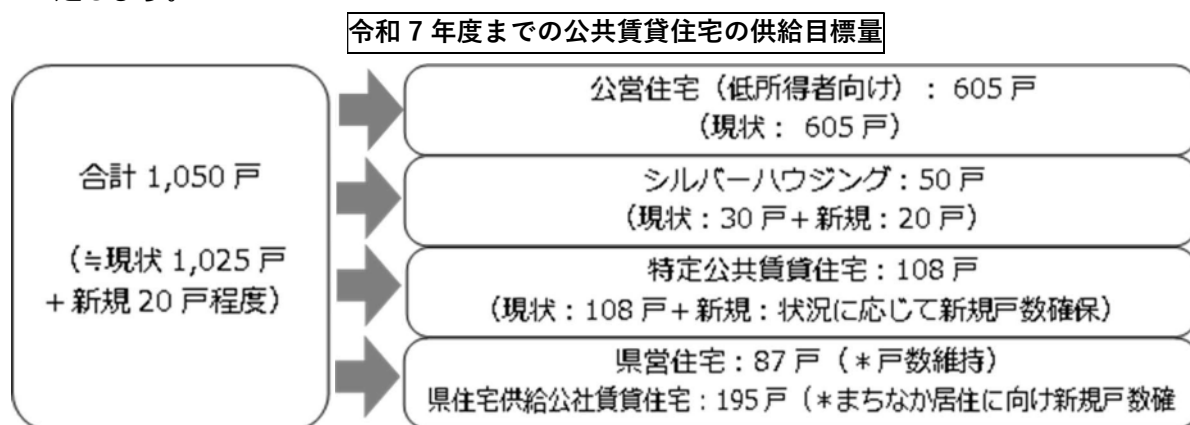
■基本理念

暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり

～城下町の魅力と半島の恵みが息づく安心・安全のまち・田原～

■公共賃貸住宅の供給目標量【政策目標】

公共賃貸住宅の供給目標量は、市営住宅の建替え計画や、入居待機の状況、入居者の適正化の推進、耐震性が低い住宅に住む高齢者世帯のための対策などを踏まえて、次のように設定します。



○現在、市内には、14 団地・743 戸の市営住宅のほか、県営住宅1 団地（87 戸）、県住宅供給公社1 団地（195 戸）の計 1,025 戸が整備されています。市営住宅のうち 108 戸は中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅であり、605 戸が低所得者向けの公営住宅で、30 戸が高齢者世帯向けのシルバーハウジングです。

○令和2年10月1日時点の入居待機者は、低所得者用住宅で28世帯おり、常態化している一方で、令和2年4月時点における収入超過者が70世帯みられるため、高額所得者や収入超過者の対策を進めることによって需要に対応していくものとします。加えて、全国的に低所得者層が増加傾向にある状況を踏まえ、住宅困窮者のセーフティネットのために、適正な管理戸数を維持していきます。

○市内には、新耐震基準以前に建築された住宅に居住していると推察される高齢者世帯（一人暮らし、高齢夫婦世帯）が3,173世帯おり、このうち、耐震診断結果から、80%にあたる約760世帯が耐震不足であると推察されます。さらに、このうち、要支援・要介護認定を受けているような高齢者世帯が100世帯あると想定されます。自立した生活が困難な高齢者世帯を救済するために、耐震補強工事や減災対策（簡易耐震化、防災ベッドの設置や家具の転倒防止等による寝室の安全確保など）を進めるとともに、シルバーハウジング等を新たに整備することによって、耐震不足の住宅に居住する高齢者世帯の安心・安全を確保します。

※高齢者世帯では、資金面や年齢的な理由から耐震補強工事に対する意欲はかなり低い状況です。このため、耐震不足の住宅に居住している高齢者世帯の対策としては、耐震補強工事の促進に

加え、シルバーハウジング等の整備による安心・安全の確保が必要です。令和2年3月末における要支援・要介護認定率が約14%（13.9%）であることから、対象となる高齢者世帯を100世帯として、うち約20%にあたる20戸をシルバーハウジング（シルバー向けの特定公共賃貸住宅も含む）の整備によって確保し、残りの80戸を耐震補強工事の補助と福祉的な居住系施設等（ケアハウスや有料老人ホーム）によって確保するものと設定しました。

○特定公共賃貸住宅は、令和2年10月1日時点における入居待機者が3世帯います。中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅は、増加傾向にある市内企業の従業員の住宅としての利用も想定されるため、民間による分譲・賃貸マンションの供給状況を踏まえつつ、必要に応じて官民共同によるマンション建設という方法も含めて、新たな戸数の確保について検討します。

■推進施策

○安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

<推進する施策>

・安心して住める住宅の整備

セーフティーネットとしての市営住宅の機能を強化するために、老朽化した市営住宅の計画的な改修を行うとともに、さらに多様な手法での公共賃貸住宅の供給、シルバーハウジングの建設を推進します

取組み内容（例）
市営住宅の適正な管理
市営住宅改修
シルバー向け／特定公共賃貸住宅の整備

<戦略的な住宅施策>

・市営住宅の計画的な長寿命化の推進・セーフティネットへの対応

老朽化が進み広さや設備等の点で居住者のニーズに合わなくなっている市営住宅を計画的に建替えます。建替えに際しては、まちなか等市街地において民間住宅の借上げ方式等による公共賃貸住宅の供給を検討することや、高齢者が安心・安全に暮らすことができるシルバーハウジングの建設を推進します。また、改修が可能な市営住宅については、建物の寿命を延ばし、かつ、快適に住むことができるように、段差解消やエレベーター設置、手すりの設置等のリフォームを進めます。高齢者が安心して住むことができ、福祉サービスも受けることができるようにした高齢者向け優良賃貸住宅の建設を検討します。これらの方策と合わせて、持続的なコミュニティの形成を図るために、多様な年齢層が暮らすミックス居住を推進します。

○地域別の方針

・福江地域（福江市街地）

地域内に存在する老朽化した市営住宅については、計画的な改修により建物の寿命を延ばし、居住者の安心・安全性・利便性の向上を図ります。

④ 愛知県地域住宅計画

■計画期間

令和3年度～令和7年度（最新の地域住宅計画）

■計画目標

- ① 「安心・安全」に暮らす
- ② 住まいを「未来」へつなぐ
- ③ あいちの「魅力」を高める

■計画内容

愛知県地域住宅計画は、愛知県と県下の市町村が合同で策定している。

愛知県住生活基本計画を上位計画とし、地震に強い住まい・まちづくり、居住環境改善や整備、高齢者等が地域で住み続けるための住宅供給と生活支援、公営住宅の計画的なストック整備などを目標に掲げている。

当該計画中の公営住宅等ストック総合改善事業へ本市事業も記載されている。

2-3 公営住宅等の状況

(1) 管理戸数

(2023年(令和5年)3月末現在)

①管理戸数

本市の公営住宅等の管理戸数は742戸となっている。うち公営住宅634戸(85.4%)、特定公共賃貸住宅108戸(14.6%)となっている。また、高齢者世帯向けのシルバーハウジングが30戸整備されている。

管理戸数について団地別にみると西蒲田住宅(147戸)が最も多く、次いで保美住宅(110戸)、希望が丘住宅(81戸)の順となっている。

表 2-2 管理戸数

種別	団地数	管理戸数	比率
公営住宅	11	634	85.4%
特公賃	3	108	14.6%
合計	12	742	100.0%

※2団地は公営住宅と特公賃合築

図 2-9 種別管理戸数

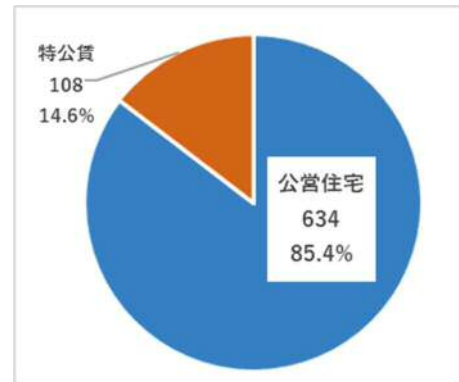


表 2-3 団地別管理概要

地域	No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	建設年度	構造・階数	備考	
田原	衣笠	1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	2007~2009	中耐3/耐火1	
	衣笠	2	西鎌田住宅	公営	19	147	1979~1983	中耐3/簡2	
	田原中部	3	大沢住宅	公営	5	24	1984	中耐3/簡2	
	神戸	4	希望が丘住宅	公営	9	81	1987~1990	中耐4	
赤羽根	高松	5	法蔵寺住宅	公営	2	30	1997~1998	中耐3	
渥美	泉	6	西前田住宅	公営	3	48	1986~1997	中耐3	
	清田	7	宮ノ前住宅	公営	6	72	1989~1991	中耐3	
	福江	8	保美住宅	公営	9	110	1973~1983	中耐3/簡2	
	福江	9	仲瀬古住宅	公営	2	23	1977	中耐3	
田原	田原中部	10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	2001~2003	中耐3	
	神戸	11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	1998~1999	高耐7	シルバーハウジング
				特公賃		30			
田原中部	12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	18	2001~2002	高耐8	シルバーハウジング 店舗併設	
特公賃		54							
計			公営		604			低所得者向け	
					30			シルバーハウジング	
			計		634				
			特公賃		108			中堅所得者向け	
			総計	64	742				

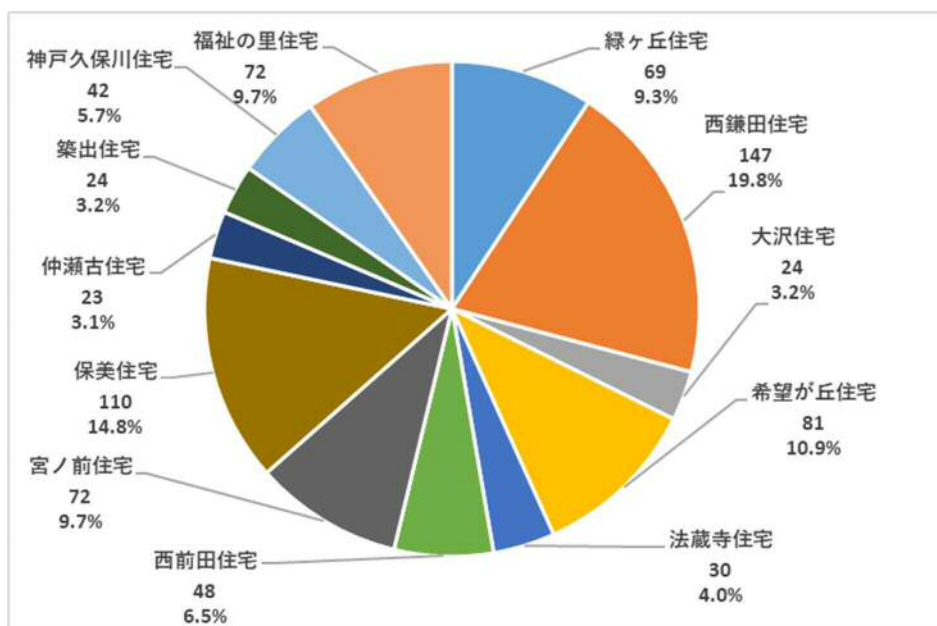


図 2-10 団地別管理戸数

地域別にみると田原地域が 459 戸（58.4%）と最も多くなっている。

表 2-4 地域別管理戸数

地域	田原		赤羽根		渥美		計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
公営	6	351	1	30	4	253	11	634
特公賃	3	108	0	0	0	0	3	108
合計	7	459	1	30	4	253	12	742
	58.4%	61.9%	8.3%	4.0%	33.3%	34.1%	100.1%	100.0%

※2団地は公営住宅と特公賃合築

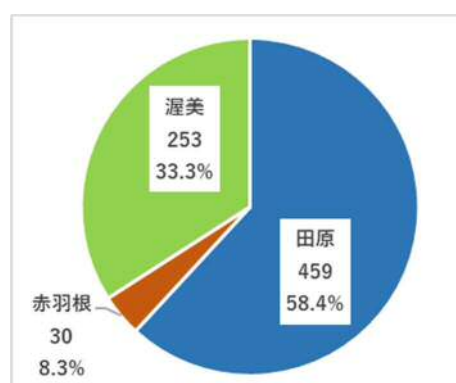


図 2-11 地域別管理戸数

②構造別管理戸数

公営住宅等を構造別にみると、中層耐火造3階建てが476戸と最も多く全体の64.2%を占めている。次いで、中層耐火造4階建ての81戸、高層耐火造8階建ての72戸の順となっている。

耐火構造は683戸で全体の92.1%を占めている。

表 2-5 地域別・構造別管理戸数

	田原	赤羽根	渥美	計
簡易耐火造2階建て(簡2)	39 8.5%	0 0.0%	20 7.9%	59 7.9%
耐火造平屋建て(耐火1)	12 2.6%	0 0.0%	0 0.0%	12 1.6%
中層耐火造3階建て(中耐3)	213 46.4%	30 100.0%	233 92.1%	476 64.2%
中層耐火造4階建て(中耐4)	81 17.6%	0 0.0%	0 0.0%	81 10.9%
高層耐火造7階建て(中耐7)	42 9.2%	0 0.0%	0 0.0%	42 5.7%
中層耐火造8階建て(中耐8)	72 15.7%	0 0.0%	0 0.0%	72 9.7%
合計	459 100.0%	30 100.0%	253 100.0%	742 100.0%

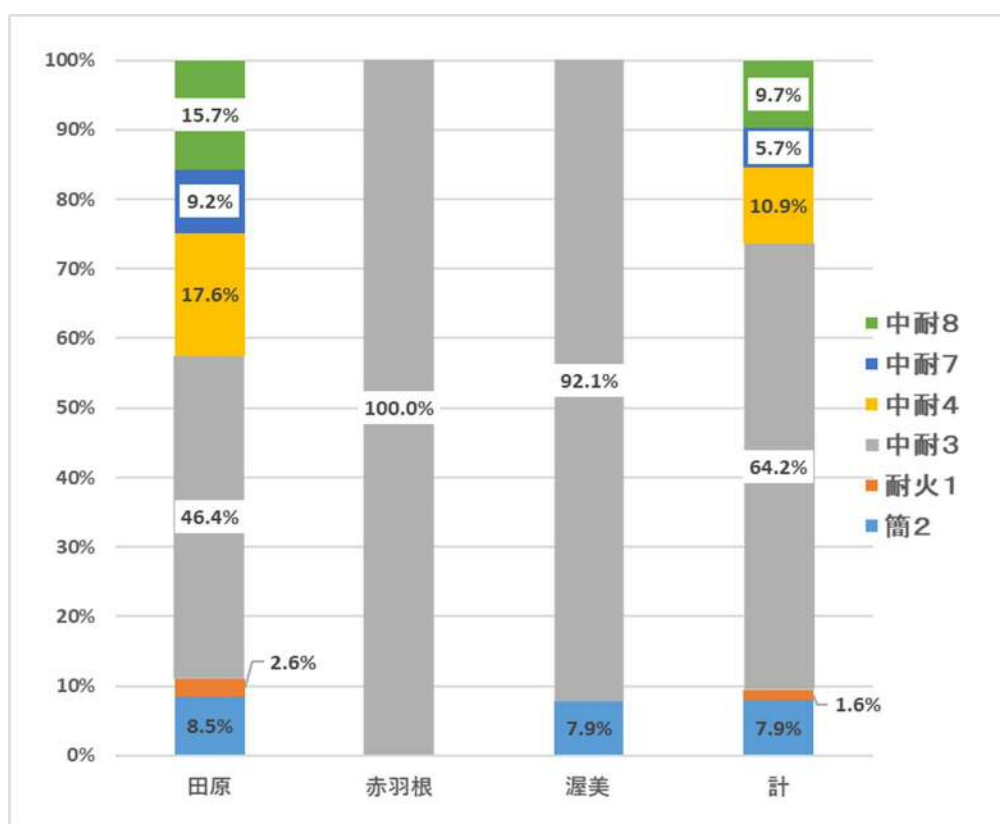


図 2-12 地域別・構造別管理戸数割合

③建設年度別管理戸数

公営住宅等を建設年度別にみると、昭和50年代（1975年～1984年）に建てられた住棟が284戸（38.3%）と最も多い。平成7年（1995年）以降も261戸（35.1%）と多くなっている。

新耐震基準以前の住棟は152戸（20.5%）である。

表 2-6 地域別・建設年度別管理戸数

	田原	赤羽根	渥美	計
昭和40年代 (1965～)	0	0	20	20
	0.0%	0.0%	7.9%	2.7%
昭和50年代 (1975～)	171	0	113	284
	37.3%	0.0%	44.7%	38.3%
昭和60年代～平成6年 (1985～)	81	0	96	177
	17.6%	0.0%	37.9%	23.9%
平成7年～平成16年 (1995～)	138	30	24	192
	30.1%	100.0%	9.5%	25.9%
平成17年～ (2005～)	69	0	0	69
	15.0%	0.0%	0.0%	9.3%
合計	459	30	253	742
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新耐震基準(1991)以前	48	0	104	152
	10.5%	0.0%	41.1%	20.5%

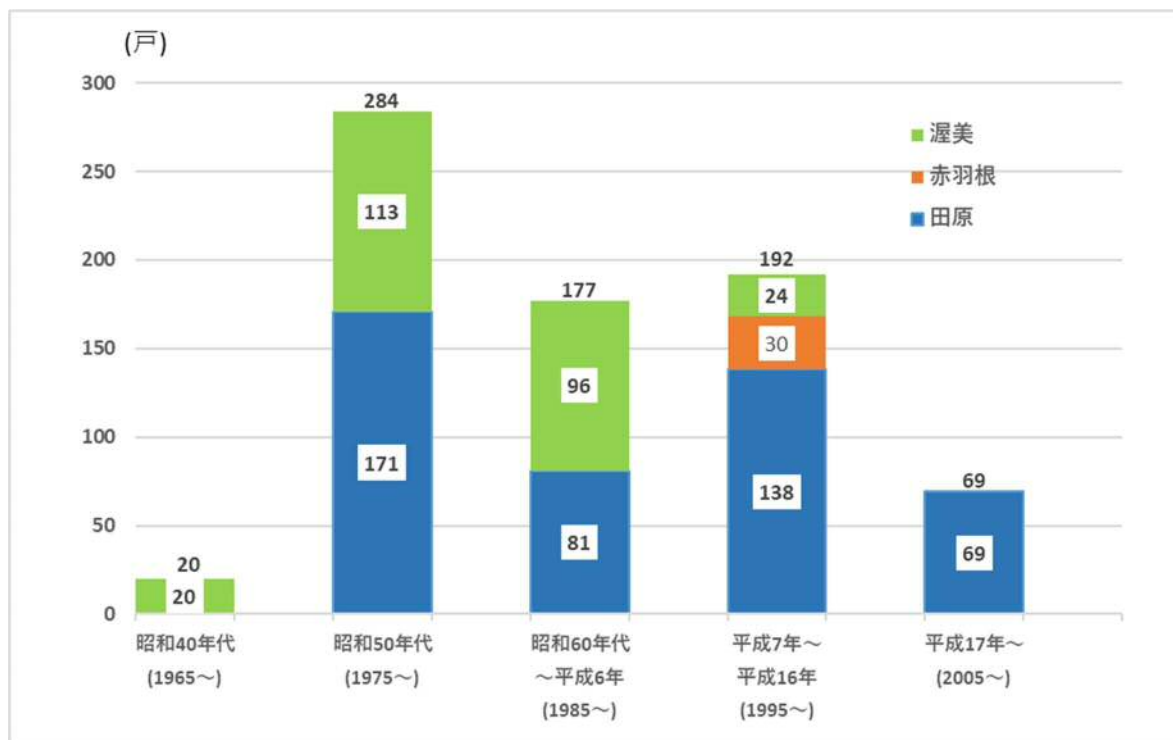


図 2-13 地域別・建設年度別管理戸数

④建設年度別構造別管理戸数

建設年度別構造別管理戸数をみると、昭和40年代（1973年～1974年）は簡易耐火造2階建てが多く、昭和50年代（1975年～1984年）以降は中層耐火造が多くなっている。

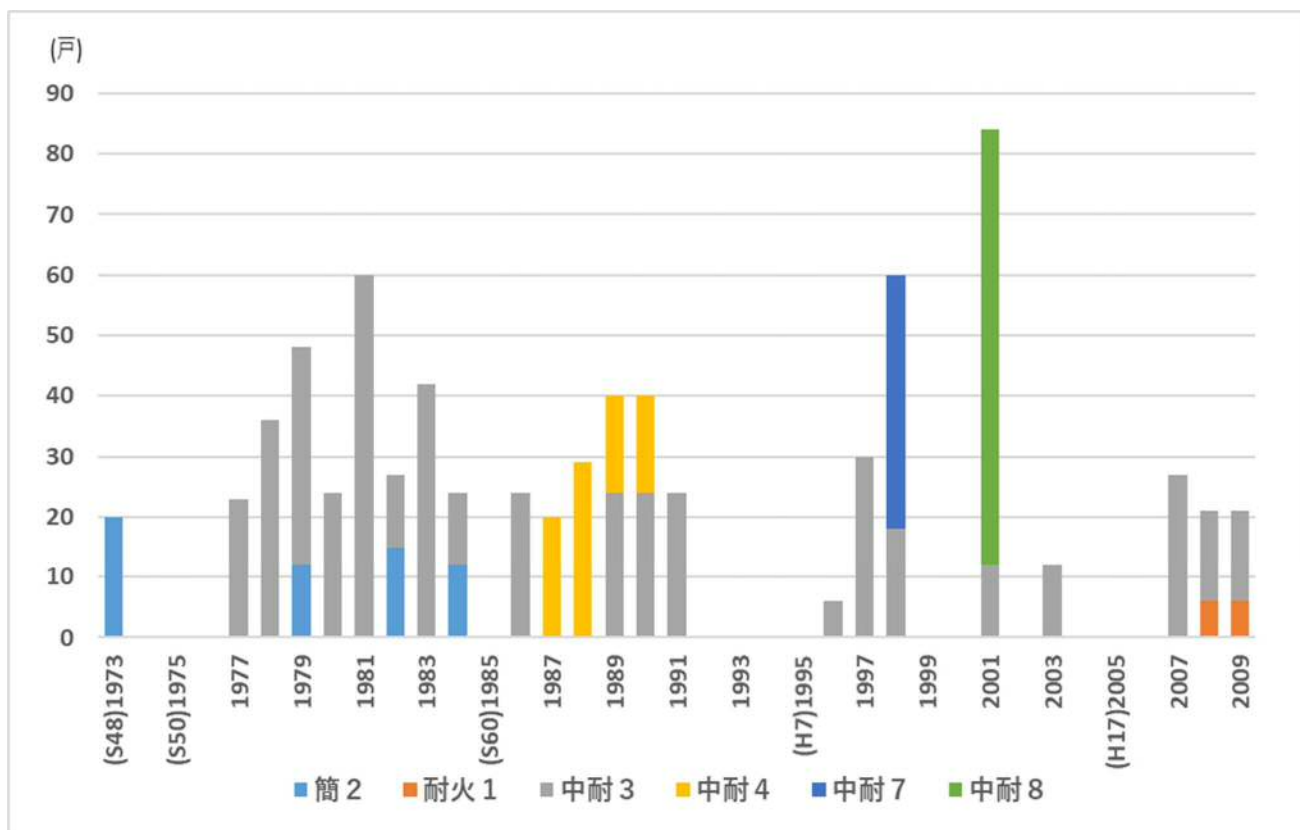


図 2-14 建設年度別構造別管理戸数

⑤耐用年数経過状況

耐用年数経過状況（2024年（令和6年）基準）をみると、全体の2.7%が耐用年数を経過、48.1%が耐用年数の1/2を経過している。

構造別にみると簡易耐火造2階建て（簡2）の大部分が耐用年数を経過している。また、中層耐火造3階建て（中耐3）の半数以上が耐用年数の1/2を経過している。

計画期間終期となる2028年（令和10年）には全体の6.3%が耐用年数を経過、58.5%が耐用年数の1/2を経過する。中層耐火造3階建て（中耐3）と中層耐火造4階建て（中耐4）の大部分は耐用年数の1/2を経過する。耐火造平屋建て（耐火1）、高層耐火造7階建て（高耐7）、高層耐火造8階建て（高耐8）は計画期間内において耐用年数経過しない。

表 2-7 構造別耐用年数

構造	簡易耐火2階	耐火構造
耐用年数	45年	70年

表 2-8 耐用年数経過状況(2024年(令和6年))

	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	合計	
既に耐用年数を経過	20	-	-	-	-	-	20	2.7%
既に耐用年数1/2を経過	39	-	269	49	-	-	357	48.1%
耐用年数未経過	-	12	207	32	42	72	365	49.2%
全体	59	12	476	81	42	72	742	100.0%

表 2-9 耐用年数経過状況(2028年(令和10年))

	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	合計	
計画期間内に耐用年数を経過	47	-	-	-	-	-	47	6.3%
計画期間内に耐用年数1/2を経過	12	-	341	81	-	-	434	58.5%
計画期間内に耐用年数経過しない	-	12	135	-	42	72	261	35.2%
全体	59	12	476	81	42	72	742	100.0%

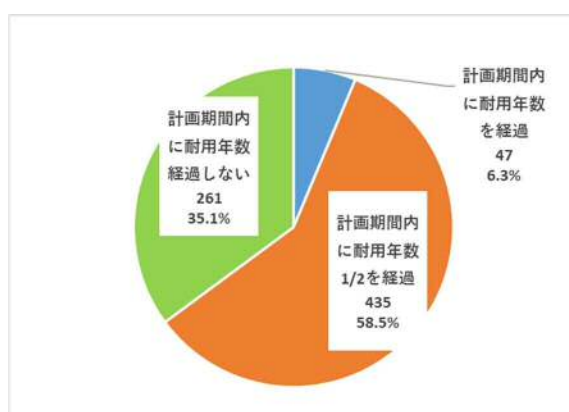


図 2-15 耐用年数経過状況(2024年(令和6年))

図 2-16 耐用年数経過状況(2028年(令和10年))

⑥住戸規模の状況

住戸規模別にみると、50～70㎡が497戸（67.0%）と最も多い。50㎡未満の小規模住戸は80戸と全体の10.8%である。また、70㎡以上は165戸（22.2%）を占めている。

表 2-10 住戸規模別戸数

	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	計	
30～40㎡				18			18	2.4%
40～50㎡	20	12	30				62	8.4%
50～70㎡	39		428		12	18	497	67.0%
70㎡以上			18	63	30	54	165	22.2%
計	59	12	476	81	42	72	742	100.0%

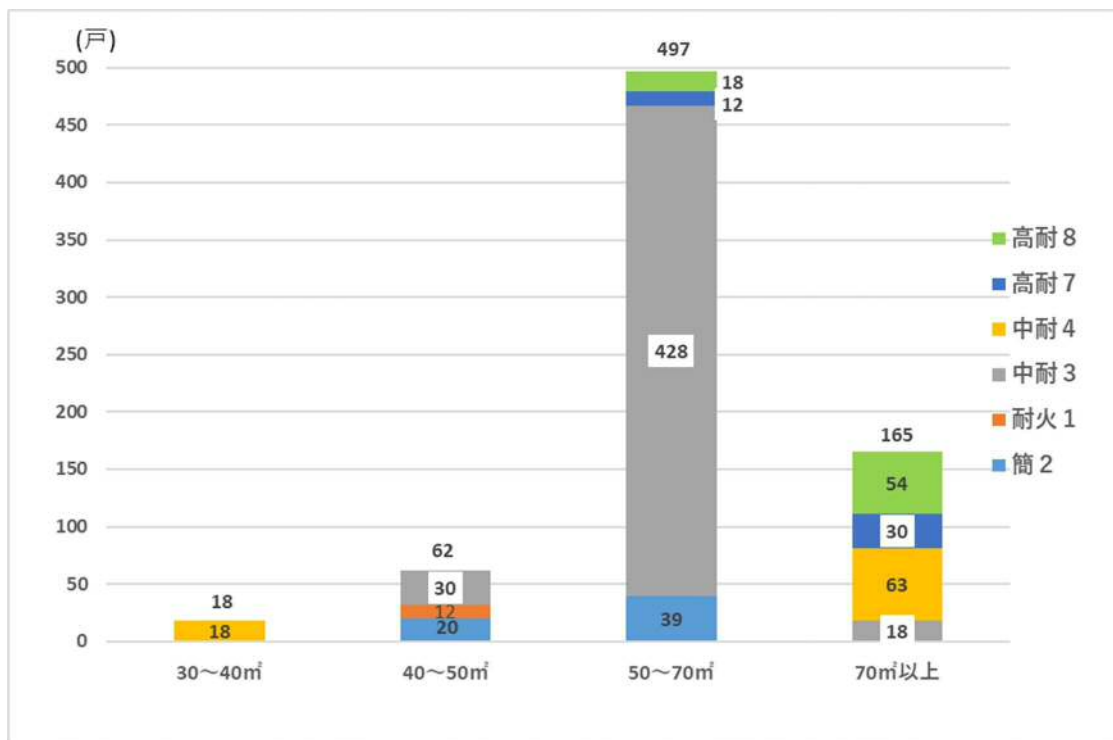


図 2-17 住戸規模別戸数

表 2-11 団地別住戸タイプ(住戸面積)

No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	住宅タイプ(住戸面積)	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	2K(47.1㎡) 2K(49.0㎡) 3DK(69.4㎡) 3DK(72.3㎡)	
2	西鎌田住宅	公営	19	147	3DK(56.8㎡) 3DK(56.8㎡,62.2㎡)	
3	大沢住宅	公営	5	24	3DK(56.8㎡,69.9㎡)	
4	希望が丘住宅	公営	9	81	2K(39.9㎡) 3DK(74.2㎡) 3DK(75.7㎡) 3DK(74.2㎡~75.7㎡)	
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	3DK(65.9㎡)	
6	西前田住宅	公営	3	48	2K(45.2㎡) 3DK(62.0㎡)	
7	宮ノ前住宅	公営	6	72	3DK(60.8㎡~61.6㎡)	
8	保美住宅	公営	9	110	2DK(46.1㎡) 3K(51.2㎡) 3K(51.2㎡~52.9㎡)	
9	仲瀬古住宅	公営	2	23	3DK(56.8㎡)	
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	2DK(56.70㎡~58.31㎡) 2DK(59.26㎡)	
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	2DK(50.3㎡)	シルバーハウジング
		特公賃		30	3LDK(76.5㎡)	
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	18	2DK(51~53㎡)	シルバーハウジング
		特公賃		54	3LDK(77~78㎡) 4LDK(95㎡) 13戸	
合計				742		

⑦空家の状況

2023年（令和5年）3月末現在、空家戸数は86戸となっている。

表 2-12 管理戸数・空家戸数の状況

No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	68	1	
2	西鎌田住宅	公営	19	147	133	14	
3	大沢住宅	公営	5	24	24	0	
4	希望が丘住宅	公営	9	81	70	11	
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	27	3	
6	西前田住宅	公営	3	48	33	15	
7	宮ノ前住宅	公営	6	72	64	8	
8	保美住宅	公営	9	110	94	16	
9	仲瀬古住宅	公営	2	23	17	6	
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	16	8	
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	12	0	シルバーハウジング
		特公賃		30	26	4	
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	18	18	0	シルバーハウジング
		特公賃		54	54	0	
合計				742	-	86	

(2023年(令和5年)3月末現在)

(2) 団地別・住棟別の状況

(2023年(令和5年)3月末現在)

①住戸内設備の状況

住戸内設備の状況を下表に示す。

3箇所給湯(台所・洗面所・風呂)は建設年度の新しい緑ヶ丘住宅、法蔵寺住宅、築出住宅、神戸久保川住宅、福祉の里住宅に設置されている。

表 2-13 住戸内設備の状況

No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	構造階数	水洗便所	風呂桶・湯沸器付	3箇所給湯	オール電化	バリアフリー	EV	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	中耐3 耐火1	○ (公共下水)	○	○	○	-	-	
2	西鎌田住宅	公営	19	147	中耐3 簡2	○ (公共下水)	○	風呂のみ	-	-	-	
3	大沢住宅	公営	5	24	中耐3 簡2	○ (公共下水)	○	風呂のみ	-	-	-	
4	希望が丘住宅	公営	9	81	中耐4	○ (農業集落排水)	○	風呂のみ	-	-	-	
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	中耐3	○ (農業集落排水)	○	風呂のみ	-	-	-	
6	西前田住宅	公営	3	48	中耐3	○ (農業集落排水)	○	1棟は風呂のみ	-	-	-	
7	宮ノ前住宅	公営	6	72	中耐3	○ (公共下水)	○	洗面・風呂給湯	-	-	-	
8	保美住宅	公営	9	110	中耐3 簡2	○ (公共下水)	○	風呂のみ	-	-	-	
9	仲瀬古住宅	公営	2	23	中耐3	○ (公共下水)	○	風呂のみ	-	-	-	
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	中耐3	○ (公共下水)	○	○	○	-	105号~ ○	
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	高耐7	○ (公共下水)	○	○	○	○	○	シルバーハウジング
		特公賃		30					-	-		
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	18	高耐8	○ (公共下水)	○	○	○	○	○	シルバーハウジング
		特公賃		54					-	-		

②附帯・共同施設の設置状況

集会所は管理戸数の多い緑ヶ丘住宅、西鎌田住宅、希望が丘住宅、保美住宅に設置されている。

表 2-14 附帯・共同施設の設置状況

No.	団地名	施設名	建設年度	構造	階数	面積(m ²)
1	緑ヶ丘住宅	集会所	2009	鉄骨	1	114.49
2	西鎌田住宅	集会所	1982	RC(屋根鉄骨)	1	172.88
4	希望が丘住宅	集会所	1989	RC	1	69.55
8	保美住宅	集会所	1979	RC	1	70.00

(面積出典：財産台帳)

③団地属性（都市計画等）

敷地面積をみると、1,000㎡未満の比較的狭小な団地は、宮ノ前住宅 1 団地のみとなっている。また、市街化調整区域に立地する団地も多い。

表 2-15 団地の立地・敷地状況

No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	敷地面積 (㎡)	都市計画区域用途地域
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	14,576.10	市街化調整区域
2	西鎌田住宅	公営	19	147	19,471.26	市街化調整区域
3	大沢住宅	公営	5	24	3,221.56	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
4	希望が丘住宅	公営	9	81	8,646.48	市街化調整区域
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	4,772.32	市街化調整区域
6	西前田住宅	公営	3	48	6,902.01	市街化調整区域
7	宮ノ前住宅	公営	6	72	969.21	第一種住居地域
8	保美住宅	公営	9	110	11,644.35	第一種住居地域
9	仲瀬古住宅	公営	2	23	2,439.66	市街化調整区域
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	1,986.98	第二種住居地域
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	4,913.35	第一種住居区域
		特公賃		30		
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	18	6,536.80	第二種住居地域
		特公賃		54		

(敷地面積出典：財産台帳)

④維持管理にかかる費用の状況

近年の主な施設維持管理費用を下表に示す。年度ごとの実施状況に波がみられる。

表 2-16 維持管理コスト

団地名	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
緑ヶ丘住宅	4,577	5,601	5,098	5,376	4,913	7,318	3,052	4,175	4,728
西鎌田住宅	6,400	8,045	7,799	7,530	9,516	16,891	6,013	19,693	5,657
大沢住宅	988	1,386	1,145	1,322	3,486	2,520	1,055	1,365	2,036
希望が丘住宅	3,652	4,555	4,985	4,280	17,095	10,395	3,839	5,474	6,863
法蔵寺住宅	1,739	3,389	1,902	2,201	2,070	4,533	1,368	20,356	17,681
西前田住宅	2,334	4,164	2,518	2,532	3,136	16,989	1,846	17,702	33,744
宮ノ前住宅	6,539	7,952	7,383	6,868	33,058	9,519	7,167	14,055	7,003
保美住宅	5,690	8,325	6,174	6,514	7,884	18,074	12,792	17,613	9,815
仲瀬古住宅	1,054	1,320	1,226	2,129	8,412	12,487	897	778	1,504
築出住宅	1,437	1,648	1,522	1,603	1,309	4,627	746	1,158	4,212
神戸久保川住宅	2,987	3,919	3,933	3,475	6,227	8,041	71,678	3,797	5,013
福祉の里住宅	6,612	7,814	7,103	7,192	13,201	10,200	6,160	7,357	9,551
合計	44,009	58,118	50,788	51,022	110,307	121,594	116,613	113,523	107,807

⑤計画修繕・改善事業の実績

近年の主な計画修繕・改善事業の実施状況を下表に示す。年度ごとの実施状況に波がみられる。

表 2-17 計画修繕・改善事業の実施状況(まとめ) (単位:戸)

	H15 (2003)	H16 (2004)	H17 (2005)	H18 (2006)	H19 (2007)	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	
建替え					27	21	21															
外壁改修	42	42	15			24	24		24	12	28	40	104	59	38	24		42	6	18		
屋上改修					12	39	192			12	16	16	30	55	14		24		18	12	1	

※建替え：緑ヶ丘団地

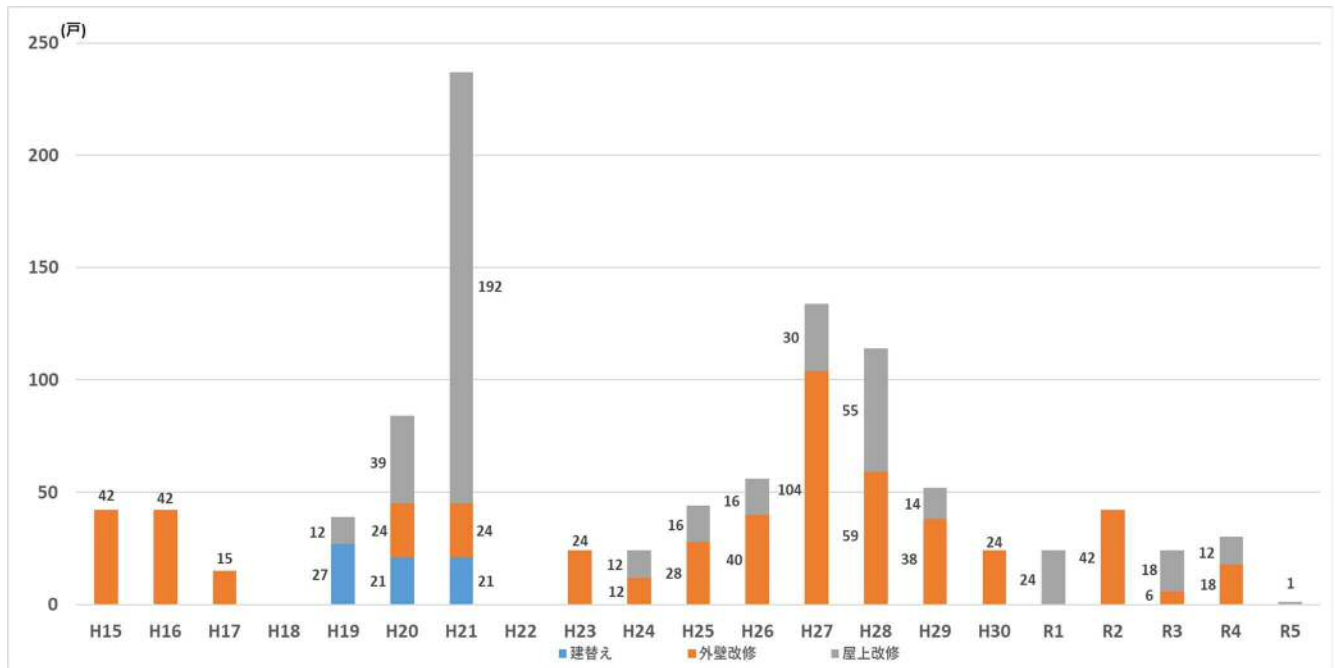


図 2-18 計画修繕・改善事業の実施状況(まとめ)

表 2-18 計画修繕・改善事業の実施状況(詳細)(平成元年以降)

No.	団地名	種別	住棟番号	構造階数	建設年度	管理戸数	改善履歴 (長寿命化型)	年度
1	緑ヶ丘住宅	公営	1号棟	中耐3	H19	27	建替え	H19
		公営	2号棟	中耐3	H20	15	建替え	H20
		公営	3号棟	中耐3	H21	15	建替え	H21
		公営	4号棟	耐火1	H20	6	建替え	H20
		公営	5号棟	耐火1	H21	6	建替え	H21
2	西鎌田住宅	公営	1棟	簡2	S54	3	外壁塗装 屋根改修工事	H14 H19
		公営	2棟	簡2	S54	3	外壁塗装 屋根改修工事	H14 H19
		公営	3棟	簡2	S54	3	外壁塗装 屋根改修工事	H14 H19
		公営	4棟	簡2	S54	3	外壁塗装 屋根改修工事	H14 H19
		公営	5棟	中耐3	S54	12	外壁塗装	H14
		公営	6棟	中耐3	S55	12	屋上断熱防止改修 外壁塗装	H21 H15
		公営	7棟	中耐3	S55	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H15 H21
		公営	8棟	中耐3	S56	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H15 H21
		公営	9棟	簡2	S57	3	外壁塗装 屋根改修工事	H15 H20
		公営	10棟	簡2	S57	3	外壁塗装 屋根改修工事	H15 H20
		公営	11棟	簡2	S57	3	外壁塗装 屋根改修工事	H16 H20
		公営	12棟	簡2	S57	3	外壁塗装 屋根改修工事	H16 H20
		公営	13棟	簡2	S57	3	外壁塗装 屋根改修工事	H17 H20
		公営	14棟	中耐3	S58	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H20 H21
		公営	15棟	中耐3	S57	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H17 H21
		公営	16棟	中耐3	S56	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H16 H21
		公営	17棟	中耐3	S56	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H16 H21
		公営	18棟	中耐3	S56	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H16 H21
		公営	19棟	中耐3	S58	12	外壁塗装 屋上断熱防止改修	H20 H21
		3	大沢住宅	公営	1棟	簡2	S59	3
公営	2棟			簡2	S59	3	外壁塗装、防水改修、屋根改修	H24
公営	3棟			簡2	S59	3	外壁塗装、防水改修、屋根改修	H24
公営	4棟			簡2	S59	3	外壁塗装、防水改修、屋根改修	H24
公営	5棟			中耐3	S59	12	屋上断熱防水改修 外壁塗装、防水改修	H21 H26
4	希望が丘住宅	公営	A棟	中耐4	S62	10	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H28
		公営	B棟	中耐4	S62	10	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H28
		公営	C棟	中耐4	S63	10	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H28・H29
		公営	D棟	中耐4	S63	10	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H28・H29
		公営	E棟	中耐4	S63	9	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H28・H29
		公営	F棟	中耐4	H1	8	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H26
		公営	G棟	中耐4	H1	8	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H26
		公営	H棟	中耐4	H2	8	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H25
		公営	I棟	中耐4	H2	8	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17 H25
		公営						外壁塗装、防水改修、屋根改修

No.	団地名	種別	住棟番号	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	改善履歴 (長寿命化型)	年度
5	法蔵寺住宅	公営	A棟	中耐3	H9	12	外壁塗装、防水改修	H26
			屋上防水改修	R4				
		公営	B棟	中耐3	H10	18	外壁塗装、防水改修	H27
			屋上防水改修	R3				
6	西前田住宅	公営	1号棟	中耐3	S61	24	屋上防水改修	H11・R1
			外壁塗装、防水改修	H27				
		公営	2号棟	中耐3	H8	6	外壁防水改修	R3
		公営	3号棟	中耐3	H9	18	外壁防水改修	R4
7	宮ノ前住宅	公営	1号棟	中耐3	H1	12	外壁塗装、防水改修	H27
			2号棟	中耐3	H1	12	外壁塗装、防水改修	H27
		公営	3号棟	中耐3	H2	12	外壁塗装、防水改修	H28
			4号棟	中耐3	H2	12	外壁塗装、防水改修	H28
		公営	5号棟	中耐3	H3	12	外壁塗装、防水改修	H30
			6号棟	中耐3	H3	12	外壁塗装、防水改修	H30
8	保美住宅	公営	1号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
							屋上防水改修	H28
		公営	2号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
							屋上防水改修	H28
		公営	3号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
							屋上防水改修	H28
		公営	4号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
							屋上防水改修	H28
		公営	5号棟	中耐3	S53	12	外壁塗装	H12
							屋上断熱防水改修	H21
公営	6号棟	中耐3	S53	24	屋上断熱防水改修	H20		
					外壁塗装、防水改修	H21		
公営	7号棟	中耐3	S54	24	屋上断熱防水改修	H21		
					外壁塗装、防水改修	H23		
公営	8号棟	中耐3	S56	12	外壁塗装、防水改修	H25		
					屋上防水改修	H27		
公営	9号棟	中耐3	S58	18	外壁塗装、防止改修、屋上防水改修	H27		
					外壁塗装	H4		
9	仲瀬古住宅	公営	1号棟	中耐3	S52	17	屋上断熱防水改修	H21
							外壁塗装、防水改修	H29
							外壁塗装	H4
		公営	2号棟	中耐3	S52	6	屋上断熱防水改修	H21
外壁塗装、防水改修	H29							
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	101号～	中耐3	H13	12	屋上防水改修	R5
		特公賃	105号～	中耐3	H15	12		
11	神戸久保川住宅 (エクスパート久保川)	公営	1	高耐7	H10	12	外壁改修	R2
		特公賃		高耐7	～H11	30	外壁改修	R2
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	高耐8	H13	18		
		特公賃		高耐8	～H14	54		

(3) 入居者の状況

①世帯人員別入居世帯

世帯人員別に入居世帯数比をみると、1人世帯が37.1%と最も高く、次いで2人世帯の31.6%となっている。1人世帯及び2人世帯の小規模世帯は全体の7割近くとなっている。

団地別にみると緑ヶ丘住宅、保美住宅、神戸久保川住宅（シルバーハウジング）、福祉の里住宅（シルバーハウジング）において1人世帯が多い。

平均世帯人員は2.11人となっており、市平均の2.78人（2020年（令和2年））より少ない。

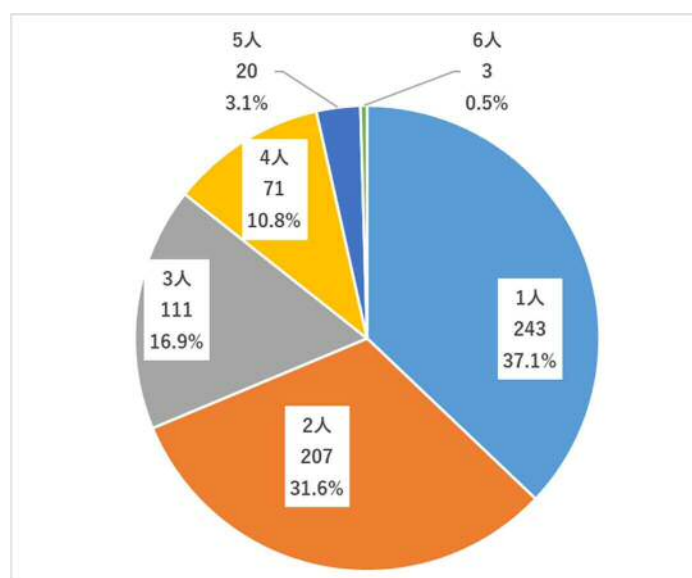


図 2-19 世帯人員別入居世帯数比

(2023年(令和5年)3月末現在)

表 2-19 団地別世帯人員別入居世帯数

No.	団地名	種別	管理戸数	1世帯当たりの世帯人員(世帯)						世帯数合計	入居者数(人)	平均世帯人員
				1人	2人	3人	4人	5人	6人			
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	43	18	4	2	0	1	68	105	1.54
				63.2%	26.5%	5.9%	2.9%	0.0%	1.5%	100.0%		
2	西鎌田住宅	公営	147	41	60	17	14	1	0	133	270	2.03
				30.8%	45.1%	12.8%	10.5%	0.8%	0.0%	100.0%		
3	大沢住宅	公営	24	8	7	4	3	1	1	24	56	2.33
				33.3%	29.2%	16.7%	12.5%	4.2%	4.2%	100.0%		
4	希望が丘住宅	公営	81	30	19	13	5	2	1	70	142	2.03
				42.9%	27.1%	18.6%	7.1%	2.9%	1.4%	100.0%		
5	法蔵寺住宅	公営	30	5	9	6	5	2	0	27	71	2.63
				18.5%	33.3%	22.2%	18.5%	7.4%	0.0%	100.0%		
6	西前田住宅	公営	48	12	12	8	1	0	0	33	64	1.94
				36.4%	36.4%	24.2%	3.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
7	宮ノ前住宅	公営	72	18	32	8	3	3	0	64	133	2.08
				28.1%	50.0%	12.5%	4.7%	4.7%	0.0%	100.0%		
8	保美住宅	公営	110	54	16	17	6	1	0	94	164	1.74
				57.4%	17.0%	18.1%	6.4%	1.1%	0.0%	100.0%		
9	仲瀬古住宅	公営	23	4	5	5	2	0	0	16	37	2.31
				25.0%	31.3%	31.3%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	24	1	4	5	4	2	0	16	50	3.13
				6.3%	25.0%	31.3%	25.0%	12.5%	0.0%	100.0%		
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 (シルバー) 特公賃	12	9	3	0	0	0	0	12	14	1.17
				75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 (シルバー) 特公賃	18	15	3	0	0	0	0	18	21	1.17
				83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
	合計		742	243	207	111	71	20	3	655	1,384	2.11
				37.1%	31.6%	16.9%	10.8%	3.1%	0.5%	100.0%		
	公営住宅 計		634	239	184	82	41	10	3	559	1,077	1.93
				36.5%	28.1%	12.5%	6.3%	1.5%	0.5%	85.3%		

(2023年(令和5年)3月末現在)

②世帯主年齢別入居世帯

世帯主年齢別入居世帯数比をみると、70歳代が全体の34.8%と最も多くなっている。次いで40歳代と50歳代が18.0%となっている。65歳以上は全体の41.8%（65～69歳7.0%+70歳～34.8%）を占めている。

団地別にみるとシルバーハウジングを除き、緑ヶ丘住宅、宮ノ前住宅、保美住宅において65歳以上が50%以上となっている。

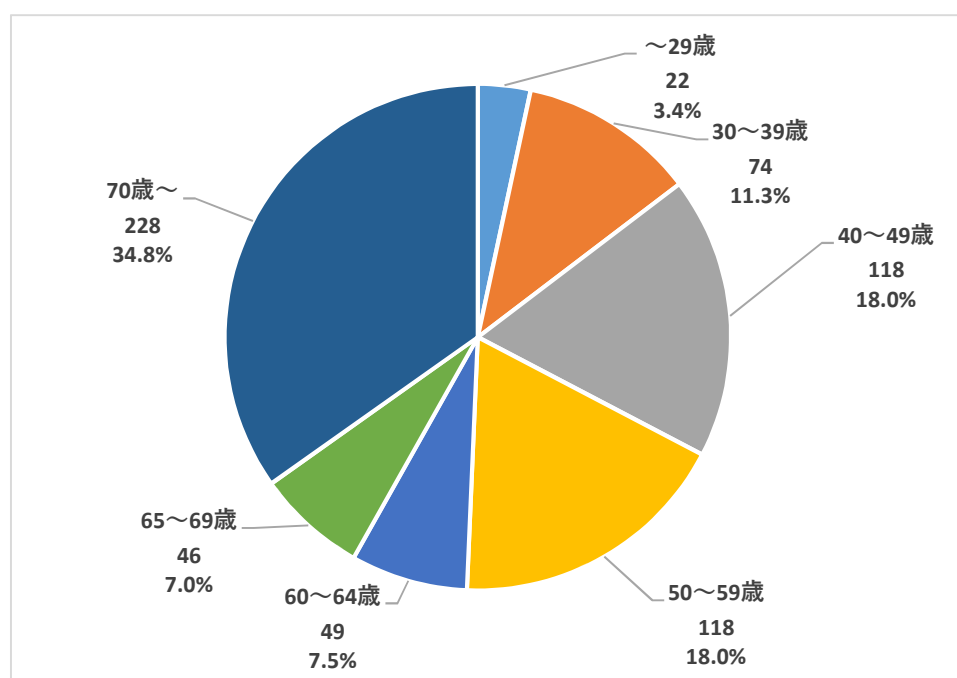


図 2-20 世帯主年齢別入居世帯数比

(2023年(令和5年)3月末現在)

表 2-20 世帯主年齢別入居世帯数

No.	団地名	種別	管理戸数	世帯主年齢(世帯)							合計
				～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	1	3	5	11	5	7	36	68
				1.5%	4.4%	7.4%	16.2%	7.4%	10.3%	52.9%	100.0%
2	西鎌田住宅	公営	147	2	13	24	28	11	11	44	133
				1.5%	9.8%	18.0%	21.1%	8.3%	8.3%	33.1%	100.0%
3	大沢住宅	公営	24	0	8	4	5	0	2	5	24
				0.0%	33.3%	16.7%	20.8%	0.0%	8.3%	20.8%	100.0%
4	希望が丘住宅	公営	81	2	7	19	11	6	5	20	70
				2.9%	10.0%	27.1%	15.7%	8.6%	7.1%	28.6%	100.0%
5	法蔵寺住宅	公営	30	0	8	5	5	0	4	5	27
				0.0%	29.6%	18.5%	18.5%	0.0%	14.8%	18.5%	100.0%
6	西前田住宅	公営	48	0	0	7	9	5	2	10	33
				0.0%	0.0%	21.2%	27.3%	15.2%	6.1%	30.3%	100.0%
7	宮ノ前住宅	公営	72	4	9	9	8	2	3	29	64
				6.3%	14.1%	14.1%	12.5%	3.1%	4.7%	45.3%	100.0%
8	保美住宅	公営	110	1	10	18	10	8	6	41	94
				1.1%	10.6%	19.1%	10.6%	8.5%	6.4%	43.6%	100.0%
9	仲瀬古住宅	公営	24	2	2	3	4	0	0	5	16
				12.5%	12.5%	18.8%	25.0%	0.0%	0.0%	31.3%	100.0%
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	24	10	6	0	0	0	0	0	16
				62.5%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 (シルバー) 特公賃	12	0	0	0	0	1	1	10	12
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	83.3%	100.0%
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 (シルバー) 特公賃	18	0	0	0	0	1	0	17	18
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	94.4%	100.0%
	合計		784	22	74	118	118	49	46	228	655
				3.4%	11.3%	18.0%	18.0%	7.5%	7.0%	34.8%	100.0%

(2023年(令和5年)3月末現在)

③高齢者を含む入居世帯

高齢者(65歳以上)を含む世帯は全入居者の44.0%を占める。内訳は高齢者単身が24.9%と多くなっている。高齢者単身と高齢者夫婦のみの世帯は31.2%(24.9%+6.3%)を占める。

団地別にみるとシルバーハウジングを除き、緑ヶ丘住宅、宮ノ前住宅、保美住宅において高齢者単身が多い。

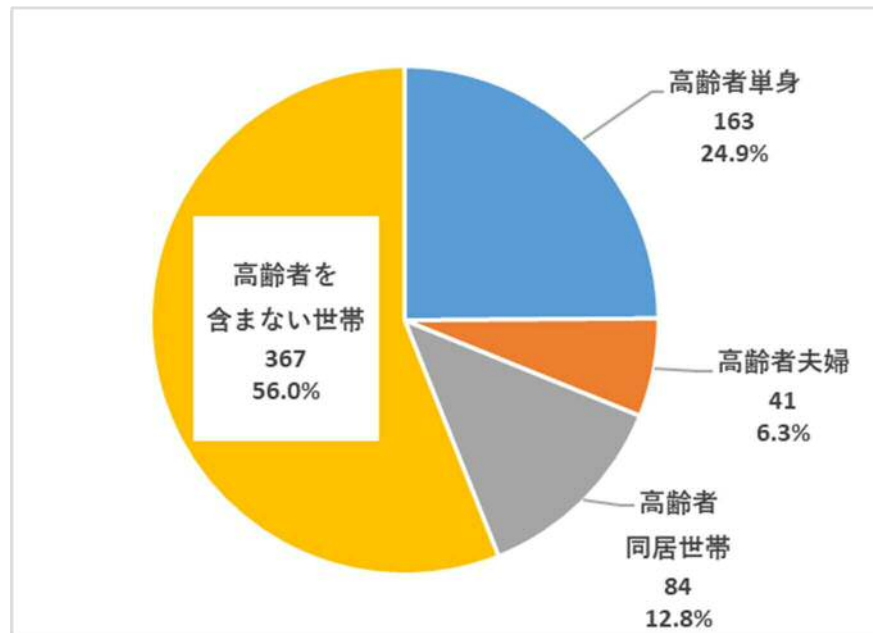


図 2-21 高齢者(65歳以上)を含む世帯の割合

(2023年(令和5年)3月末現在)

表 2-21 高齢者(65歳以上)を含む世帯の入居状況

No.	団地名	種別	管理戸数	高齢者を含む世帯				高齢者を含まない世帯	合計
				高齢者単身	高齢者夫婦	高齢者同居世帯	計		
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	35	4	4	43	25	68
				51.5%	5.9%	5.9%	63.2%	36.8%	100.0%
2	西鎌田住宅	公営	147	23	10	27	60	73	133
				17.3%	7.5%	20.3%	45.1%	54.9%	100.0%
3	大沢住宅	公営	24	6	0	1	7	17	24
				25.0%	0.0%	4.2%	29.2%	70.8%	100.0%
4	希望が丘住宅	公営	81	18	1	6	25	45	70
				25.7%	1.4%	8.6%	35.7%	64.3%	100.0%
5	法蔵寺住宅	公営	30	2	2	6	10	17	27
				7.4%	7.4%	22.2%	37.0%	63.0%	100.0%
6	西前田住宅	公営	48	5	1	9	15	18	33
				15.2%	3.0%	27.3%	45.5%	54.5%	100.0%
7	宮ノ前住宅	公営	72	13	9	12	34	30	64
				20.3%	14.1%	18.8%	53.1%	46.9%	100.0%
8	保美住宅	公営	110	35	4	9	48	46	94
				37.2%	4.3%	9.6%	51.1%	48.9%	100.0%
9	仲瀬古住宅	公営	24	2	1	2	5	11	16
				12.5%	6.3%	12.5%	31.3%	68.8%	100.0%
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	24	0	0	0	0	16	16
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 (シルバー)	12	9	2	0	11	1	12
		75.0%	16.7%	0.0%	91.7%	8.3%	100.0%		
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 (シルバー)	18	14	3	0	17	1	18
		77.8%	16.7%	0.0%	94.4%	5.6%	100.0%		
	合計		784	163	41	84	288	367	655
				24.9%	6.3%	12.8%	44.0%	56.0%	100.0%

(2023年(令和5年)3月末現在)

④入居期間別入居世帯

入居期間別入居世帯数をみると、5年未満が全体の23.8%と最も多い。次いで10～19年が22.6%となっている。50年以上居住している世帯は7団地においてみられる。

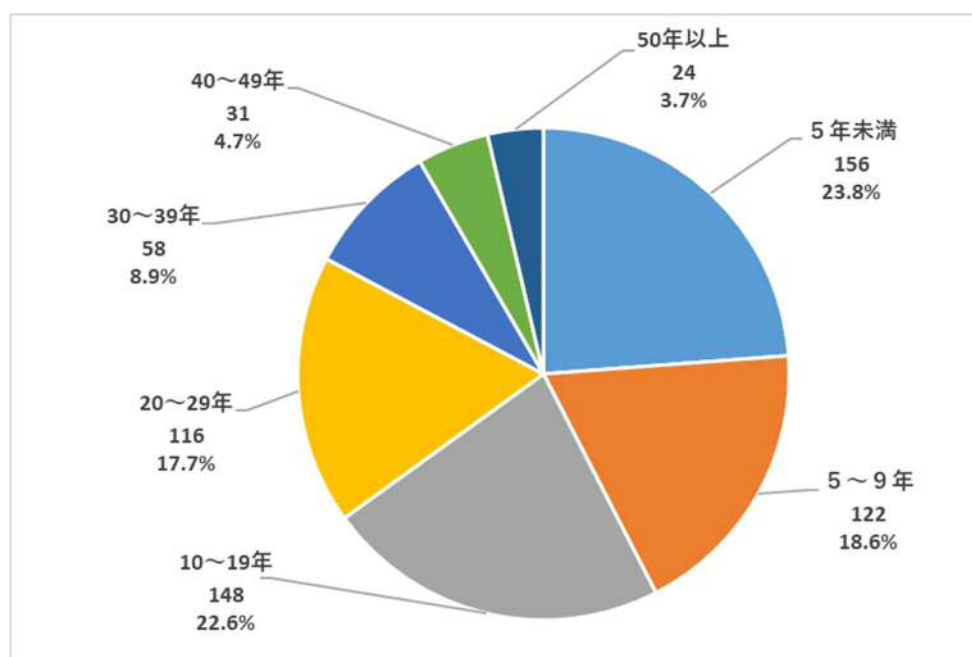


図 2-22 団地別入居期間別入居世帯数比

(2023年(令和5年)3月末現在)

表 2-22 団地別入居期間別入居世帯数

No.	団地名	種別	管理戸数	高齢者を含む世帯							合計
				5年未満	5～9	10～19	20～29	30～39	40～49	50年以上	
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	23	11	15	12	3	3	1	68
				33.8%	16.2%	22.1%	17.6%	4.4%	4.4%	1.5%	100.0%
2	西鎌田住宅	公営	147	17	26	32	21	15	16	6	133
				12.8%	19.5%	24.1%	15.8%	11.3%	12.0%	4.5%	100.0%
3	大沢住宅	公営	24	6	3	8	3	4	0	0	24
				25.0%	12.5%	33.3%	12.5%	16.7%	0.0%	0.0%	100.0%
4	希望が丘住宅	公営	81	20	12	21	6	7	1	3	70
				28.6%	17.1%	30.0%	8.6%	10.0%	1.4%	4.3%	100.0%
5	法蔵寺住宅	公営	30	6	7	5	9	0	0	0	27
				22.2%	25.9%	18.5%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
6	西前田住宅	公営	48	5	5	6	8	3	2	4	33
				15.2%	15.2%	18.2%	24.2%	9.1%	6.1%	12.1%	100.0%
7	宮ノ前住宅	公営	72	14	14	8	6	14	2	6	64
				21.9%	21.9%	12.5%	9.4%	21.9%	3.1%	9.4%	100.0%
8	保美住宅	公営	110	21	14	23	16	11	7	2	94
				22.3%	14.9%	24.5%	17.0%	11.7%	7.4%	2.1%	100.0%
9	仲瀬古住宅	公営	24	6	4	3	0	1	0	2	16
				37.5%	25.0%	18.8%	0.0%	6.3%	0.0%	12.5%	100.0%
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	23	14	2	0	0	0	0	0	16
				87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 (シルバー)	12	1	5	6	0	0	0	0	12
				8.3%	41.7%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		特公賃	30	9	8	6	3	0	0	0	26
				34.6%	30.8%	23.1%	11.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 (シルバー)	18	5	4	4	5	0	0	0	18
				27.8%	22.2%	22.2%	27.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		特公賃	54	9	7	11	27	0	0	0	54
				16.7%	13.0%	20.4%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計			742	156	122	148	116	58	31	24	655
				23.8%	18.6%	22.6%	17.7%	8.9%	4.7%	3.7%	100.0%

(2023年(令和5年)3月末現在)

⑤応募状況

近年の各住戸の入居待ち状況を下表に示す。空室戸数が申込戸数を上回っている状況となっている。シルバーハウジングや建築年度の新しい緑ヶ丘住宅への申込みが多い。

表 2-23 応募状況

(各年月末)

No.	団地名	種別	管理戸数	R元年7月		R2年7月		R3年7月		R4年7月		R5年7月		備考
				空室戸数	申込戸数	空室戸数	申込戸数	空室戸数	申込戸数	空室戸数	申込戸数	空室戸数	申込戸数	
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	3	6	0	10	1	5	2	3	0	1	
2	西鎌田住宅	公営	147	7	1	8	0	10	1	11	0	13	0	
3	大沢住宅	公営	24	2	3	0	3	1	2	1	1	1	3	
4	希望が丘住宅	公営	81	9	3	6	0	7	1	8	2	10	1	
5	法蔵寺住宅	公営	30	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0	
6	西前田住宅	公営	48	10	1	12	0	11	1	14	1	15	1	
7	宮ノ前住宅	公営	72	8	0	5	1	6	1	7	2	12	0	
8	保美住宅	公営	110	17	3	15	2	15	0	16	0	17	1	
9	仲瀬古住宅	公営	23	5	1	4	0	6	0	8	0	8	0	
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	24	10	0	8	0	8	0	10	0	6	1	
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	12	0	3	0	3	0	3	0	3	0	2	シルバーハウジング
		特公賃	30	7	1	4	0	4	0	5	0	4	0	
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	18	1	8	0	5	0	6	0	6	0	7	シルバーハウジング
		特公賃	54	3	1	2	1	0	0	0	2	0	3	
計				86	32	65	25	70	20	83	20	87	20	

(4) 公営住宅入居者の収入状況

収入分位別入居世帯の状況を見ると、収入分位 0～10%の低所得者層が 437 世帯（78.2%）となっている。また、収入分位 0～25%の本来階層が 488 世帯（87.3%）となっている。本来階層以外は 12.7%となっている。

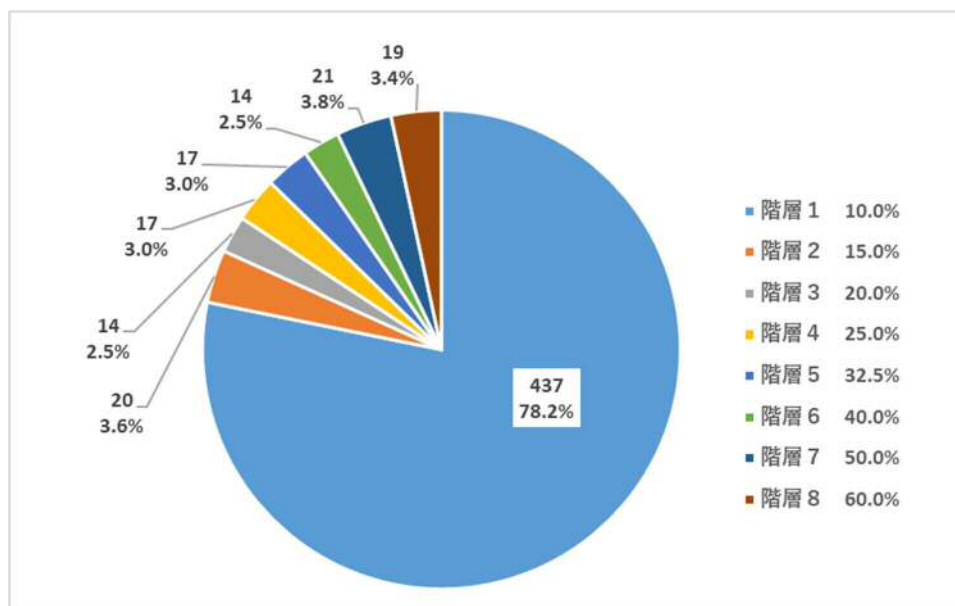


図 2-23 収入分位別入居世帯の割合

(2023 年(令和 5 年)3 月末現在)

表 2-24 収入分位別入居世帯の状況

収入分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合
階層 1 10.0%	～104,000	437	78.2%
階層 2 15.0%	104,001～123,000	20	3.6%
階層 3 20.0%	123,001～139,000	14	2.5%
階層 4 25.0%	139,001～158,000	17	3.0%
階層 5 32.5%	158,001～186,000	17	3.0%
階層 6 40.0%	186,001～214,000	14	2.5%
階層 7 50.0%	214,001～259,000	21	3.8%
階層 8 60.0%	259,001～	19	3.4%
高額所得者	313,000～	0	0.0%
合計		559	100.0%

(2023 年(令和 5 年)3 月末現在)

(5) その他公的住宅

現在、県営住宅1団地（87戸）と県住宅供給公社1団地（195戸）の計282戸が整備されている。

表 2-25 その他公的住宅

住宅名	管理戸数	建設年度	構造・階数	備考
県営赤石住宅	87	1988	鉄筋コンクリート造 8階	県営住宅
サンコート田原	A棟 99	195	1990 鉄骨鉄筋コンクリート造 9階/5階	住宅供給公社賃貸住宅
	B棟 96		1991 鉄筋コンクリート造 9階	
合計	282			



サンコート田原



県営赤石住宅

第3章 需要推計

■田原市住生活基本計画

田原市住生活基本計画（令和3年3月改定）において示される公営住宅の供給目標量を以下に示す。（再掲）

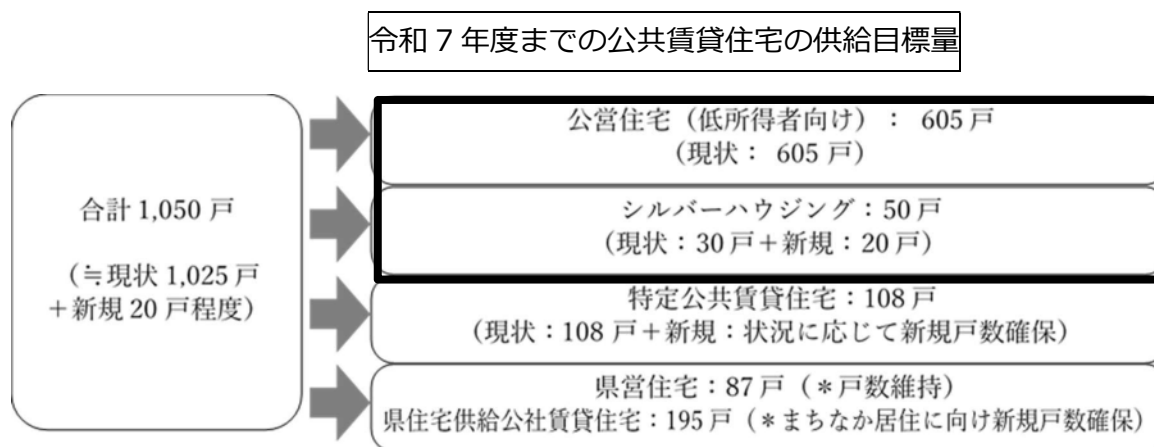
ア.将来世帯数

将来人口・世帯数

	実績値(国政調査)		推計値	
	平成22年	平成27年	令和7年	備考
総人口(人)	64,119	62,364	63,374	
総世帯数(世帯)	21,145	21,640	※21,990	総人口÷1世帯 当たり人員
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.03	2.88	2.88	H27を維持と 設定

※総世帯数は、平成27年の1世帯当たり人員が維持されることとして算出した。

イ.公営住宅の供給目標量



	2025 (令和7年)	備考
公営住宅	605 戸	公営住宅 (低所得者向け) : 605 戸 (現状 : 605 戸)
シルバー ハウジング	50 戸	シルバーハウジング : 50 戸 (現状 : 30 戸 + 新規 : 20 戸)
公営住宅 計	655 戸	

■国の「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）

ここでは、公営住宅等の需要の見通しとして、公営住宅の施策対象のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」（自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯）を推計する。

ア.「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2015年 (現状)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満世帯	595	514	447	403	376	347

著しい困窮年収未満世帯の総数は、人口減少等により、今後は減少を続けるものと予測される。

イ.著しい困窮年収未満世帯への対応

	2015年 (現状)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満世帯	595	514	447	403	376	347
公営住宅 (低所得者向け)	646	→	646	→	(※)	→
シルバーハウジング	30	→	50			
公営住宅 計	676	→	696			

※：公営住宅の借上げや家賃補助等による総量の維持

(参考)

住生活基本計画における供給目標

	2015年 (現状)	2020年	2025年
公営住宅 (低所得者向け)	646	→	646
シルバーハウジング	30	→	50
公営住宅 計	676	→	696

- ・計画期間終期（2028年）は2025年と2030年の中間年であり、公営住宅の戸数は2025年の数値が推移するものとする。
- ・計画期間内（～2028年）において、著しい困窮年収未満世帯への対応は公営住宅において対応していくものとする（対応可能である）。

<参考>公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（概要）

■「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月【国土交通省住宅局総合整備課】」において公開された「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）により算出

（1）概要

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。

（2）ストック推計の流れ

ステップ① 田原市の世帯数を推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

- ・世帯数の推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）}$$

<使用データ>

- ・国勢調査「一般世帯数（世帯主年齢5歳階級別）及び人口（年齢5歳階級別）」
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（H25年3月推計）「男女・年齢（5歳）階級別人口」
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（H26年4月推計）「世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率」

<推計結果>世帯数推計

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	21,129	21,491	21,192	20,631	19,941	19,260	18,528
20歳未満	244	274	276	274	274	254	252
20～24歳	1,191	1,118	1,050	982	913	848	776
25～29歳	1,345	1,314	1,142	1,065	993	923	882
30～34歳	1,426	1,366	1,192	1,039	973	905	858
35～39歳	1,511	1,480	1,399	1,226	1,089	1,035	977
40～44歳	1,341	1,494	1,398	1,274	1,088	936	883
45～49歳	1,499	1,463	1,555	1,428	1,283	1,091	951
50～54歳	1,712	1,601	1,530	1,589	1,422	1,240	1,076
55～59歳	2,063	1,919	1,874	1,871	2,028	1,919	1,780
60～64歳	2,526	2,267	2,122	2,112	2,153	2,395	2,251
65～69歳	1,890	2,389	2,124	1,956	1,922	1,940	2,092
70～74歳	1,396	1,616	2,054	1,783	1,605	1,543	1,489
75～79歳	1,340	1,221	1,415	1,812	1,584	1,441	1,395
80～84歳	972	978	860	954	1,177	984	898
85歳以上	673	992	1,202	1,266	1,436	1,807	1,968

ステップ1 目標年次の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
- ・家計調査年報（総務省統計局）

<推計結果>借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数

【2020年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	244	359	494	715	
	～	～	～	～	～	
	244	359	494	715		
1人	555	866	1,678	613	112	3,823
2人	132	75	103	95	76	480
3人	29	34	63	200	61	387
4人	24	45	91	106	31	296
5人	40	25	37	34	10	146
6人以上	9	5	7	11	11	44
合計	788	1,051	1,978	1,058	300	5,177

【2025年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	241	354	486	705	
	～	～	～	～	～	
	241	354	486	705		
1人	522	854	1,770	738	104	3,988
2人	95	59	86	98	81	419
3人	6	20	44	210	53	332
4人	22	37	77	105	19	260
5人	44	23	29	37	12	145
6人以上	10	6	8	13	12	49
合計	699	998	2,014	1,202	281	5,194

【2030年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	238	350	479	696	
	～	～	～	～	～	
	238	350	479	696		
1人	488	823	1,812	831	104	4,059
2人	66	45	73	97	85	366
3人	0	11	29	210	48	298
4人	20	30	65	101	11	228
5人	47	21	23	38	14	143
6人以上	10	6	9	14	13	53
合計	631	937	2,010	1,292	276	5,146

【2035年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	236	346	473	689	
	～	～	～	～	～	
	236	346	473	689		
1人	459	787	1,829	897	114	4,086
2人	43	34	62	94	89	321
3人	0	6	17	203	48	275
4人	18	25	56	96	6	201
5人	48	20	19	37	16	140
6人以上	11	6	9	15	15	55
合計	579	878	1,990	1,343	288	5,078

【2040年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	234	343	468	683	
	～	～	～	～	～	
	234	343	468	683		
1人	431	745	1,822	948	122	4,068
2人	24	25	52	90	91	282
3人	0	2	7	195	49	253
4人	17	21	48	90	7	183
5人	49	19	15	36	17	136
6人以上	11	6	9	15	15	57
合計	531	819	1,953	1,374	301	4,978

ステップ2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」を推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<推計結果>公営住宅の施策対象世帯数

【2020年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 244	244 ~ 366	359 ~ 494	494 ~ 715	715 ~ ~	
借家	1人	218	340	145	0	0	704
	2人	132	74	42	0	0	247
	3人	29	34	23	0	0	86
	4人	24	45	64	3	0	137
	5人	40	25	37	3	0	105
	6人以上	9	5	7	4	0	26
合計	451	524	319	10	0	1,304	

【2025年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 241	241 ~ 366	354 ~ 486	486 ~ 705	705 ~ ~	
借家	1人	218	356	196	0	0	770
	2人	95	58	39	0	0	193
	3人	6	20	18	0	0	44
	4人	22	37	58	4	0	120
	5人	44	23	29	4	0	101
	6人以上	10	6	8	5	0	29
合計	395	500	348	13	0	1,256	

【2030年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 238	238 ~ 366	350 ~ 479	479 ~ 696	696 ~ ~	
借家	1人	216	364	243	0	0	823
	2人	66	45	36	0	0	147
	3人	0	11	13	0	0	24
	4人	20	30	52	4	0	106
	5人	47	21	23	6	0	97
	6人以上	10	6	9	6	0	31
合計	359	478	376	16	0	1,228	

【2035年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 236	236 ~ 366	346 ~ 473	473 ~ 689	689 ~ ~	
借家	1人	220	377	294	0	0	891
	2人	43	34	34	0	0	111
	3人	0	6	8	1	0	15
	4人	18	25	46	4	0	94
	5人	48	20	19	6	0	93
	6人以上	11	6	9	7	0	33
合計	339	468	410	18	0	1,235	

【2040年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 234	234 ~ 366	343 ~ 468	468 ~ 683	683 ~ ~	
借家	1人	215	372	332	0	0	919
	2人	24	25	31	0	0	80
	3人	0	2	4	1	0	7
	4人	17	21	41	4	0	83
	5人	49	19	15	7	0	89
	6人以上	11	6	9	8	0	34
合計	315	445	431	20	0	1,212	

ステップ3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

<使用データ>

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<推計結果> 著しい困窮年収未満の世帯数

【2020年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	244	359	494	715	
	～	～	～	～	～	
	244	359	494	715		
1人	172	0	0	0	0	172
2人	128	0	0	0	0	128
3人	29	17	0	0	0	45
4人	24	45	0	0	0	69
5人	40	25	13	0	0	79
6人以上	9	5	7	0	0	21
合計	402	93	20	0	0	514

【2025年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	241	354	486	705	
	～	～	～	～	～	
	241	354	486	705		
1人	174	0	0	0	0	174
2人	94	0	0	0	0	94
3人	6	10	0	0	0	17
4人	22	37	2	0	0	60
5人	44	23	12	0	0	79
6人以上	10	6	8	0	0	23
合計	350	76	21	0	0	447

【2030年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	238	350	479	696	
	～	～	～	～	～	
	238	350	479	696		
1人	175	0	0	0	0	175
2人	66	0	0	0	0	66
3人	0	6	0	0	0	6
4人	20	30	3	0	0	53
5人	47	21	10	0	0	78
6人以上	10	6	9	0	0	25
合計	318	63	22	0	0	403

【2035年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	236	346	473	689	
	～	～	～	～	～	
	236	346	473	689		
1人	180	0	0	0	0	180
2人	43	0	0	0	0	43
3人	0	4	0	0	0	4
4人	18	25	4	0	0	47
5人	48	20	9	0	0	77
6人以上	11	6	9	0	0	26
合計	300	55	22	0	0	376

【2040年】

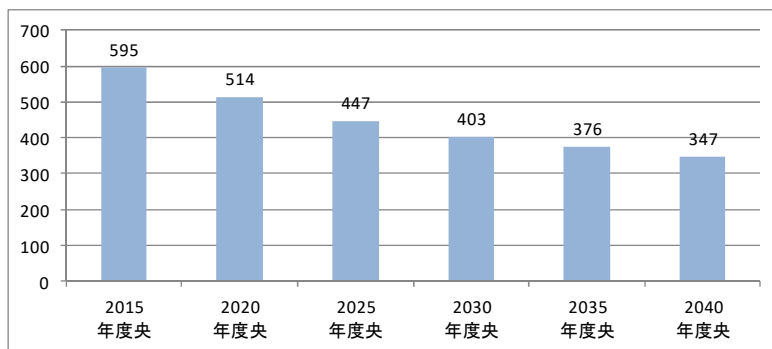
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	234	343	468	683	
	～	～	～	～	～	
	234	343	468	683		
1人	177	0	0	0	0	177
2人	24	0	0	0	0	24
3人	0	2	0	0	0	2
4人	17	21	5	0	0	42
5人	49	19	8	0	0	75
6人以上	11	6	9	0	0	26
合計	278	48	21	0	0	347

(3) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	595	514	447	403	376	347



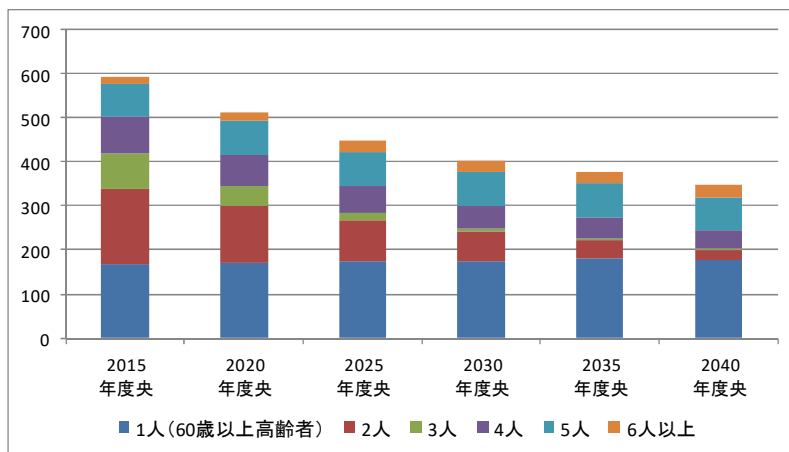
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	168	172	174	175	180	177
2人	170	128	94	66	43	24
3人	82	45	17	6	4	2
4人	83	69	60	53	47	42
5人	75	79	79	78	77	75
6人以上	17	21	23	25	26	26
合計	595	514	447	403	376	347

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	28.2%	33.5%	39.0%	43.4%	47.8%	51.1%
2人	28.6%	24.9%	21.0%	16.3%	11.4%	7.0%
3人	13.8%	8.8%	3.7%	1.5%	0.9%	0.4%
4人	13.9%	13.4%	13.4%	13.1%	12.6%	12.2%
5人	12.7%	15.3%	17.7%	19.4%	20.4%	21.7%
6人以上	2.8%	4.0%	5.2%	6.2%	6.9%	7.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



第4章 課題整理と長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等の整備方針

第2章「公営住宅等の状況整理」、第3章「需要推計」を踏まえ、本市の公営住宅等の課題と整備方針を①「入居者の状況」、②「住宅の構造・状態」の観点から整理する。

①入居者の状況

＜入居者の状況からの課題＞



＜整備方針1＞

田原市の実情にあった公営住宅等の整備

②住宅の構造・状態

＜住宅の構造・状態からの課題＞



＜整備方針2＞

公営住宅等の長寿命化と適切な
維持管理・建替の実施

①入居者の状況

＜入居者の状況からの課題＞

●本市の人口は近年人口減少傾向にあるとともに、少子高齢化が進展している。第3章「需要推計」からは、この人口減少・少子高齢化に伴って、将来的な公営住宅需要が減少すること、また、高齢独居の公営住宅需要が、全体の需要減少に反して増加することを読み取ることができる。現在も地域ごとに住宅の需要にばらつきがあることを踏まえると、今後の公営住宅の供給においては、市内の将来的な人口動態や、住宅に困窮する世帯の動向に対応した整理と供給が課題となる。

●公営住宅等入居者のうち、高齢者（65歳以上）を含む世帯は全入居者の約4割を占めている。内訳をみると、高齢単身者と高齢者夫婦のみの世帯が合わせて約3割を占めている。また、公営住宅等入居者の世帯人員別に入居世帯をみると、1人世帯及び2人世帯の小規模世帯は全体の7割近くとなっている。今後、入居者の高齢化と小規模世帯化はさらに進むものと見込まれることから、公営住宅等の維持管理と改善、供給においては、高齢者への配慮と小規模世帯化への対応が課題となる。

●空家の状況を見ると、西鎌田住宅、西前田住宅、保美住宅で多くなっている。また、全体の応募状況を見ると、空家戸数が申込戸数を上回っている。特にシルバーハウジングや建築年度の新しい住宅団地への申込みが多く、その一方、渥美地域の住宅には空家が見られる状況にある。今後、これらの需要の動向に対応した公営住宅等の維持管理と改善、供給が求められる。



＜整備方針1＞

1. 田原市の実情にあった公営住宅等の整備

- ▼地域ごとの人口や入居世帯の動態に応じた、公営住宅等の適正規模の確保
- ▼高齢者、小規模世帯に配慮した住宅の維持管理・改善、供給

②住宅の構造・状態

<住宅の構造・状態からの課題>

- 建設年度別にみると、昭和40年代（1973年～1974年）に建設された住宅には簡易耐火造2階建てが多く、大部分が耐用年数を経過しており、これらの建替え等の検討が課題である。なかでも著しく老朽化した住宅団地については、用途廃止、建替えの検討が必要である。
- 昭和50年代（1975年～1984年）以降は中層耐火造が多くなっているが、これらも計画期間終期となる2028年には全体の6.3%が耐用年数を経過、58.5%が耐用年数の1/2を経過することから、今後は予防保全的な維持管理の推進と、計画的な改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減を適切に行うことが課題となる。
- 3箇所給湯が整備されていない住戸が残る団地があるほか、ほとんどの団地においてバリアフリーへ未対応となっている。今後は必要に応じて適切に居住性の向上を図る必要がある。
- 近年の主な計画修繕・改善事業の実施状況を見ると、年度ごとの実施規模、実施状況に波がみられる。事業費の平準化を図ることで財政負担を軽減するためにも、計画性のある修繕・改善事業の実施が必要である。
- 2050年に二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「たはらゼロカーボンシティ」の表明及び電気料金高騰や原油等の燃料価格高騰を踏まえ、田原市の公共施設等について、LED等の高効率照明の計画的な導入を行うことにより省エネルギー化を推進し、二酸化炭素の削減及び電気消費量の削減、経費削減を図ることを目的として「LED照明に関する公共施設等への導入方針」を定めたことにより、市営住宅のLED照明導入を推進する必要がある。



<整備方針2>

2. 公営住宅等の長寿命化と適切な維持管理・建替えの実施

- ▼中層耐火造の住宅を中心とした公営住宅等の長寿命化、適切な維持管理
- ▼住戸内設備の計画的な改善、居住性向上
- ▼予防保全的な維持管理の推進と計画的な改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減

4-2 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等の長寿命化を図るためには、これまでの対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。

そして、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の実施により、既存の公営住宅等のライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図るため、以下の方針を設定する。

(1) 既存の住宅の状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、外観からの目視により確認することが可能な部位等については日常点検を行い、公営住宅等の状況把握に努める。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果等を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を考慮した適切な修繕を計画的に実施していく。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等の状況や実施した修繕の内容等については、データベース等に住棟単位で記録し、公営住宅等の効果的かつ効率的な修繕、維持管理に役立てていくとともに、その後の点検でこれらの記録を活用するというサイクルを構築する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

① 予防保全的な維持管理の実施

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及びLED照明の導入等省エネルギー性能が高く耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

② ライフサイクルコストの縮減

改善事業の実施にあっては、LED照明の導入等耐久性の向上を企図した仕様の性能向上や、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第5章 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定

5-1 対象住宅等の設定

事業手法の選定を行う対象施設は、「第1章 1-5 計画の対象」に示す公営住宅・特定公共賃貸住宅及び共同施設（集会所）とする。

■公営住宅、特定公共賃貸住宅

	住宅名	
1	公営	緑ヶ丘住宅
2	公営	西鎌田住宅
3	公営	大沢住宅
4	公営	希望が丘住宅
5	公営	法蔵寺住宅
6	公営	西前田住宅
7	公営	宮ノ前住宅
8	公営	保美住宅
9	公営	仲瀬古住宅
10	特公賃	築出住宅
11	公営・特公賃	神戸久保川住宅
12	公営・特公賃	福祉の里住宅

■共同施設部分

	住宅名	共同施設名
①	緑ヶ丘住宅	集会所
②	西鎌田住宅	集会所
③	希望が丘住宅	集会所
④	保美住宅	集会所

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法は、維持管理、改善（全面的改善・個別改善）、建替、用途廃止とし、以下に基本的な考え方を整理する。

事業手法	基本的な考え方	
1)維持管理	<p>公営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空家修繕 等 	
2)改善	全面的改善	<p>公営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業とする。</p>
	個別改善	<p>全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。</p> <p>特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 安全性確保型（外壁改修、屋上・屋根改修、耐震改修、等） 2) 長寿命化型（外壁の耐久性向上、屋上断熱防水、屋根改修、外壁改修、配管改修 等） 3) 居住性向上型（風呂改修、間取りの変更、断熱、電気容量のアップ 等） 4) 福祉対応型（EV 設置、1 階住戸のバリアフリー化、住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応 等）
3)建替	<p>現存する公営住宅等または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。</p> <p>また、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の利便性の高い敷地に新たに建設するものを本計画では「移転建替」とする。</p>	
4)用途廃止	<p>耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。</p>	

※事業手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

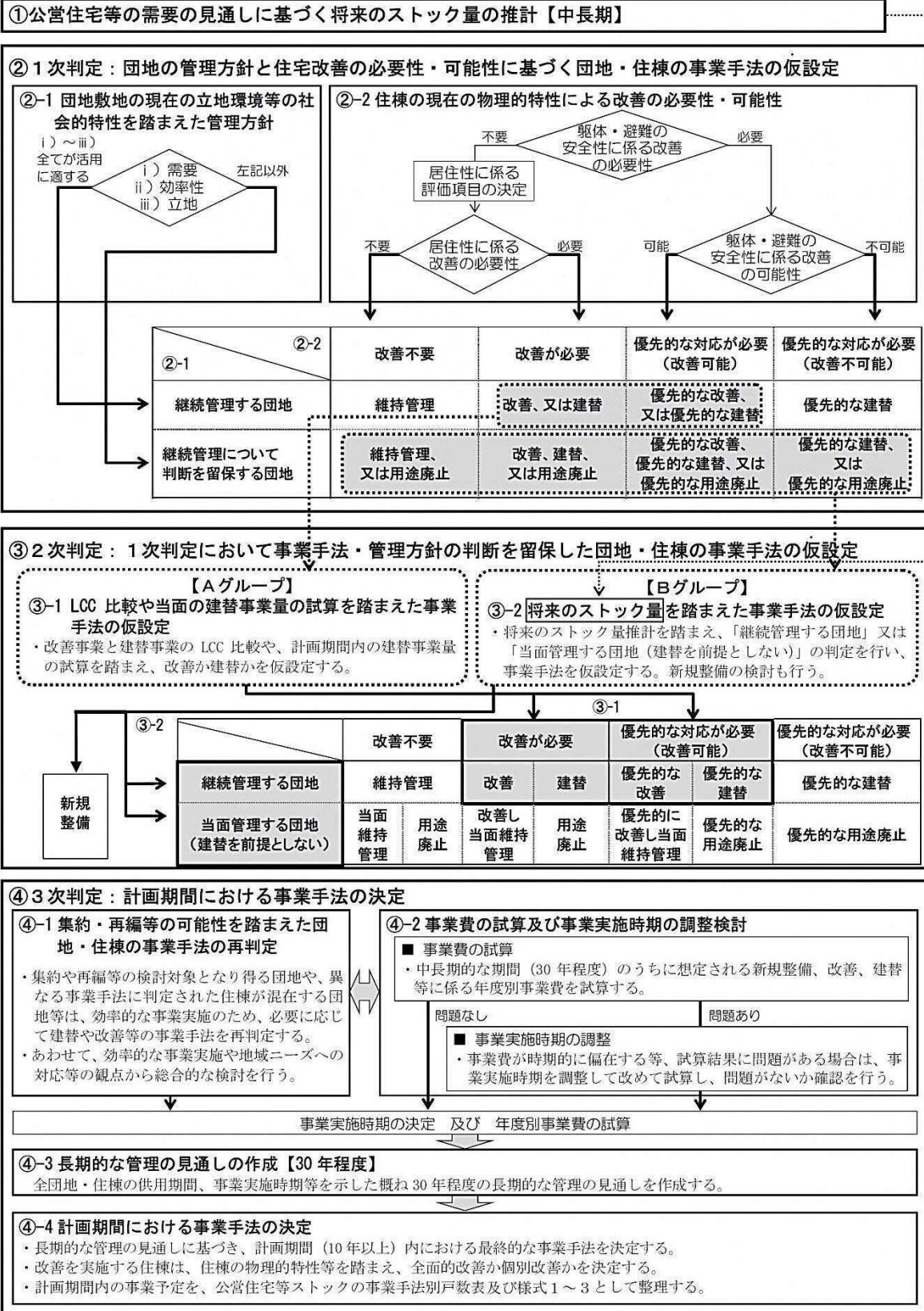
<事業手法別標準管理期間>

	手 法	標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火造（2階建て）	45 年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、指針に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行う。

■事業手法の選定フロー



(3) 事業手法の判定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

第3章「需要推計」参照

②1次判定

ア. 団地敷地の社会的特性

- ・選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、団地ごとに判定を行う

需要	応募倍率（申込戸数）、空家戸数等から需要を評価
効率性	敷地面積、用途地域、敷地形状（不整形かどうか）等から高度利用の可能性を評価
立地条件	利便性（バス停近接（概ね300m））、地域バランス、災害危険区域から立地条件を評価

<判定結果>

団地名	ア. 団地敷地の社会的特性	
	継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
1 緑ヶ丘住宅	○	
2 西鎌田住宅	○	
3 大沢住宅	○	
4 希望が丘住宅	○	
5 法蔵寺住宅	○	
6 西前田住宅	○	
7 宮ノ前住宅	○	
8 保美住宅	○	
9 仲瀬古住宅	○	
10 築出住宅	○	
11 神戸久保川住宅	○	
12 福祉の里住宅	○	

イ. 住棟の物理的特性

- ・選定フローに基づき、躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断する。

躯体の安全性	新耐震基準（昭和56年6月以降）の確認、耐震診断、構造形式から躯体の安全性を評価
避難の安全性	二方向避難、防火区画から避難の安全性を評価
居住性	住戸面積、バリアフリー性、住戸内設備状況（3箇所給湯等）より居住性を評価
耐用年数経過	耐用年数経過状況を評価

<判定結果>

団地名	イ。住棟の物理的特性			
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1 緑ヶ丘住宅	○			
2 西鎌田住宅			○	
3 大沢住宅	簡2住棟		○	
	中耐住棟	○		
4 希望が丘住宅	○			
5 法蔵寺住宅	○			
6 西前田住宅	○			
7 宮ノ前住宅	○			
8 保美住宅			○	
9 仲瀬古住宅			○	
10 築出住宅	○			
11 神戸久保川住宅	○			
12 福祉の里住宅	○			

ウ。判定

- ・社会的特性による判断、物理的特性による判断結果を総合的に勘案して、事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止）を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。
 Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な改善又は優先的な建替が必要な団地
 Bグループ：優先的な建替又は優先的な用途廃止が必要な団地

<判定結果>

団地名	継続管理する団地		継続管理について判断を留保する団地
	維持管理	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
1 緑ヶ丘住宅	○		
2 西鎌田住宅		○	
3 大沢住宅	簡2住棟	○	
	中耐住棟	○	
4 希望が丘住宅	○		
5 法蔵寺住宅	○	Aグループ	Bグループ
6 西前田住宅	○		
7 宮ノ前住宅	○		
8 保美住宅		○	
9 仲瀬古住宅		○	
10 築出住宅	○		
11 神戸久保川住宅	○		
12 福祉の里住宅	○		

③ 2次判定

2次判定では、ライフサイクルコスト（LCC）及び建替事業量による判断により改善か建替かを判定する。また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行う。

ア. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（Aグループが対象）

1) 判定の考え方

- ・1次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。
- ・1次判定においてAグループとなった団地のうち、簡易耐火造2階建ての住棟については、LCC算定対象外であるため本判定を行わず、3次判定にて事業手法を判定する。

2) 判定のための判断基準

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

イ. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループが対象）

1) 判定の考え方

- ・1次判定においてBグループとなった団地について将来のストック量の推計を踏まえて判定する。

2) 判定のための判断基準

- ・建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

<判定結果>

団地名	Aグループ		Bグループ		備考
	ア. LCC比較		イ. 将来ストック量の確認		
	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止	
2 西鎌田住宅	○				
8 保美住宅	○				
9 仲瀬古住宅	○				

④ 3次判定

1次判定、2次判定の結果を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編の可能性、事業費の試算や事業実施時期の調整、長期的な管理の見通し（30年程度）について検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定する。

ア. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

概要	<ul style="list-style-type: none">1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
----	---

イ. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概要	<ul style="list-style-type: none">中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
----	--

ウ. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

概要	<ul style="list-style-type: none">イで決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
----	--

エ. 計画期間における事業手法の決定

概要	<ul style="list-style-type: none">長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。
----	---

⑤判定結果

- ・1次判定から3次判定に基づく、団地別のストック活用方針を以下のとおり整理する。

表 4-1 団地別のストック活用方針

No.	団地名	種別	住棟番号	構造 階数	建設 年度	耐用年数			管理 戸数	維持 管理	改善			建替	用途 廃止
											長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型		
1	緑ヶ丘住宅	公営	1号棟	中耐3	H19	R59	2077	27	27						
		公営	2号棟	中耐3	H20	R60	2078	15	15						
		公営	3号棟	中耐3	H21	R61	2079	15	15						
		公営	4号棟	耐火1	H20	R60	2078	6	6						
		公営	5号棟	耐火1	H21	R61	2079	6	6						
2	西鎌田住宅	公営	1棟	簡2	S54	R6	2024	3		3					
		公営	2棟	簡2	S54	R6	2024	3		3					
		公営	3棟	簡2	S54	R6	2024	3		3					
		公営	4棟	簡2	S54	R6	2024	3		3					
		公営	5棟	中耐3	S54	R31	2049	12		12					
		公営	6棟	中耐3	S55	R32	2050	12		12					
		公営	7棟	中耐3	S55	R32	2050	12		12					
		公営	8棟	中耐3	S56	R33	2051	12		12					
		公営	9棟	簡2	S57	R9	2027	3	3						
		公営	10棟	簡2	S57	R9	2027	3	3						
		公営	11棟	簡2	S57	R9	2027	3	3						
		公営	12棟	簡2	S57	R9	2027	3	3						
		公営	13棟	簡2	S57	R9	2027	3	3						
		公営	14棟	中耐3	S58	R35	2053	12	12						
		公営	15棟	中耐3	S57	R34	2052	12	12						
		公営	16棟	中耐3	S56	R33	2051	12	12						
		公営	17棟	中耐3	S56	R33	2051	12	12						
		公営	18棟	中耐3	S56	R33	2051	12	12						
		公営	19棟	中耐3	S58	R35	2053	12	12						
3	大沢住宅	公営	1棟	簡2	S59	R11	2029	3	3						
		公営	2棟	簡2	S59	R11	2029	3	3						
		公営	3棟	簡2	S59	R11	2029	3	3						
		公営	4棟	簡2	S59	R11	2029	3	3						
		公営	5棟	中耐3	S59	R36	2054	12	12						
4	希望が丘住宅	公営	A棟	中耐4	S62	R39	2057	10	10						
		公営	B棟	中耐4	S62	R39	2057	10	10						
		公営	C棟	中耐4	S63	R40	2058	10	10						
		公営	D棟	中耐4	S63	R40	2058	10	10						
		公営	E棟	中耐4	S63	R40	2058	9	9						
		公営	F棟	中耐4	H1	R41	2059	8	8						
		公営	G棟	中耐4	H1	R41	2059	8	8						
		公営	H棟	中耐4	H2	R42	2060	8	8						
		公営	I棟	中耐4	H2	R42	2060	8	8						
5	法蔵寺住宅	公営	A棟	中耐3	H9	R49	2067	12		12					
		公営	B棟	中耐3	H10	R50	2068	18		18					
6	西前田住宅	公営	1号棟	中耐3	S61	R38	2056	24		24					
		公営	2号棟	中耐3	H8	R39	2066	6		6					
		公営	3号棟	中耐3	H9	R40	2067	18		18					
7	宮ノ前住宅	公営	1号棟	中耐3	H1	R41	2059	12	12						
		公営	2号棟	中耐3	H1	R41	2059	12	12						
		公営	3号棟	中耐3	H2	R42	2060	12	12						
		公営	4号棟	中耐3	H2	R42	2060	12	12						
		公営	5号棟	中耐3	H3	R43	2061	12	12						
		公営	6号棟	中耐3	H3	R43	2061	12	12						

No.	団地名	種別	住棟番号	構造 階数	建設 年度	耐用年数	管理 戸数	維持 管理	改善			建替	用途 廃止	
									長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型			
8	保美住宅	公営	1号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	2号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	3号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	4号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	5号棟	中耐3	S53	R30	2048	12		12				
		公営	6号棟	中耐3	S53	R30	2048	24	24					
		公営	7号棟	中耐3	S54	R31	2049	24	24					
		公営	8号棟	中耐3	S56	R33	2051	12	12					
		公営	9号棟	中耐3	S58	R35	2053	18	18					
9	仲瀬古住宅	公営	1号棟	中耐3	S52	R29	2047	17	17					
		公営	2号棟	中耐3	S52	R29	2047	6	6					
10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	101号～	中耐3	H13	R53	2071	12		12				
		特公賃	105号～	中耐3	H15	R55	2073	12		12				
11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	高耐7	H10	R50	2068	12		12				
		特公賃		高耐7	H10	R50	2068	30		30				
12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営	1	高耐8	H13	R53	2071	18		18				
		特公賃		高耐8	H13	R53	2071	54		54				
		公営					634	454		180	0	0	0	0
		特公賃					108	0		108	0	0	0	0
		計					742	454		288	0	0	0	0

本計画において、計画期間中に耐用年限を迎える住棟については、その期間内においては、改善・修繕周期を考慮しながら適切な維持管理及び長寿命化型改善を実施することにより、耐用年限を延長して活用することとする。

また、計画期間以降は、改善履歴やその構造（プレキャストコンクリート造等）、設備（排水配管等）の状態を考慮しつつ、建替を検討することとする。

計画期間中に耐用年限を迎える住棟	西鎌田住宅1～4号棟、9～13号棟
------------------	-------------------

⑥公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

- ・公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を以下に示す。

表 4-2 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

(単位:戸)

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	784	784	784
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	743	784	743
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	120	168	288
個別改善事業予定戸数	120	168	288
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	623	616	455
・建替事業予定戸数	40	0	40
・用途廃止予定戸数	1	0	1

(各事業手法の基本的な考え方は、前掲(1)「事業手法の基本的な考え方」参照)

第6章 点検の実施方針

①定期点検の実施方針

建築基準法等に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

②日常点検の実施方針

法定点検のほかにも「田原市建物維持管理マニュアル」に基づき、1年間に1度以上自主点検を行う。点検を行う場合はマニュアルに示される「建物点検チェックシート」等に記載・入力する。

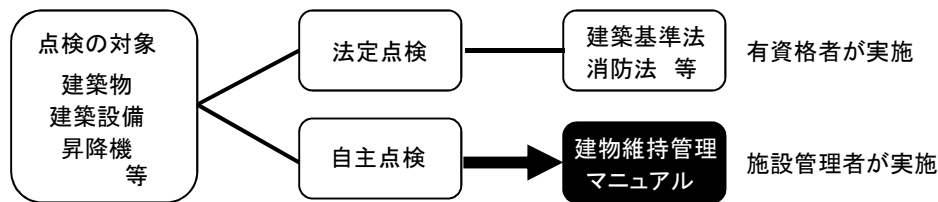
<「田原市建物維持管理マニュアル（平成27年8月 経営企画課）」の概要>

■目的

「建物維持管理マニュアル」は、老朽化等が進んでいる公共施設における安全対策と長く大切に利用するために、施設管理を行う者が日常的・簡易的に行うことができる点検ポイントを掲載しています。

また、建物や設備等の点検の結果を活用し、今後も保有していく施設の保全、大規模改修等の優先順位を検討し、大切な財産である公共施設を適切に維持、保全していくことを目的とします。

■点検の種類



■自主点検における業務

○定期点検

1)対象施設

- ・全ての公共施設

2)実施時期

- ・1年間に1度以上

3)実施方法

- ・施設を巡回し、目視などによって異常がないか確認してください。
- ・点検を行なう場合は必ず「建物点検チェックシート」に記載・入力してください。
- ・異常がある場合には状況写真や記録を残し、必要に応じて修繕等の対応をしてください。
- ・日々の施設運営の際にも劣化箇所や清掃等が必要な箇所がないか確認してください。
- ・隠蔽部分や危険な部分等は点検を省略してください。

■点検箇所と項目

建物外部	屋上（屋根）・避雷設備等	外壁	
	外部建具	外構	
建物内部	内装（床・壁・天井・廊下・階段）	内部建具	トイレ、湯沸し室
電気設備・機械設備	電気設備	空調設備・換気設備	給水設備
消防用設備	消火設備	避難設備	

③住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検（自主点検）の実施をすることが困難であることから、入居者が退去して空家となった際に実施する。

④点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検（自主点検）、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとする。

第7章 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定するとともに、定期点検、日常点検（自主点検）の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を行う。

<参考> 修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③		○			
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○			
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○			○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○			
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

第8章 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等については、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

①安全性確保型

実施方針	実施内容
<ul style="list-style-type: none"> ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外通路等の避難経路の整備等
<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 ・入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮した建物部品の設置 ・外壁落下防止改修等

②長寿命化型

実施方針	実施内容
<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や屋根・屋上防水の耐久性向上 ・配管の耐久性向上等

計画期間内 対象団地	実施内容	実施年次
西鎌田住宅（5～8号棟）	外壁修繕	2025（R7）～2026（R8）
法蔵寺住宅（A・B棟）	屋上修繕	2021（R3）～2022（R4）
西前田住宅（1号棟）	屋上修繕	2019（R1）
西前田住宅（2・3号棟）	屋上・外壁修繕	2021（R3）～2022（R4）
保美住宅（5号棟）	外壁修繕	2025（R7）
築出住宅	屋上・外壁修繕	2023（R5）・2026（R8）
神戸久保川住宅	屋上・外壁修繕	2020（R2）
福祉の里住宅	屋上・外壁修繕	2027（R9）
希望が丘住宅集会所	屋上修繕	2024（R6）

③福祉対応型

実施方針	実施内容
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1階住戸のバリアフリー化、住戸内部の段差解消・手すり設置、浴室・トイレの高齢者対応 ・共用部・屋外の階段等における手すり設置、スロープの設置等

④居住性向上型

実施方針	実施内容
<ul style="list-style-type: none"> 住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 	<ul style="list-style-type: none"> 浴室改修 給湯設備の改修（台所、洗面所、風呂の3箇所給湯） 間取りの変更 電気容量のアップ等

計画期間内 対象団地	実施内容	実施年次
西前田住宅（1号棟）	浴室改修	入居者が退去して空家となった際に実施
保美住宅		
仲瀬古住宅		

⑤脱炭素社会対応型

実施方針	実施内容
<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等を改善させる。 	<ul style="list-style-type: none"> LED照明の導入等

計画期間内 対象団地	実施内容	実施年次
福祉の里住宅、神戸久保川住宅、大沢住宅、希望が丘住宅	LED照明の導入	2023（R5）
西鎌田住宅、緑ヶ丘住宅、法蔵寺住宅、西前田、宮ノ前、保美、仲瀬古、築出住宅		2024（R6）

第9章 建替事業の実施方針

①建替方針

■計画期間後

- ・耐用年限が経過し老朽化が著しい住宅については用途廃止又は建替えを検討する。
- ・高齢者対応（バリアフリー化・EV設置の困難な住宅）を優先して建替えを検討する。
- ・建替えによる新規団地の入居機会が公平に提供されるよう地域バランスを考慮する。

■既存民間賃貸住宅の借上げの検討

- ・市が所有する公営住宅等の延床面積の削減（施設保有総量の圧縮）を視野に入れ、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げて必要な戸数を確保すること（住宅借上げ制度）を検討する。
- ・既存入居者が民間賃貸住宅へ移転する場合は家賃補助制度を検討する。

②建替実施に際しての基本的な方針

■既存入居者への配慮

- ・移転建替えにおいては既存入居者をはじめ入居者意向を適切に反映するよう努める。
- ・既存入居者が入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、傾斜家賃の設定等適切な措置を講じる。
- ・必要に応じて民間賃貸住宅への移転斡旋等の措置を講じる。

■入居者に配慮した住戸の整備

- ・建替えにあたっては、高齢者をはじめすべてのひとが安心して居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸の整備を進める。
- ・多様な世帯構成、生活様式に対応できる住戸タイプを検討する。

■周辺の景観、環境への配慮

- ・建替えにあたっては、周辺の景観に配慮したデザインとする。
- ・住棟は、必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内やその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう整備する。
- ・住棟だけでなく駐車場やゴミ置き場等の屋外環境にも配慮する。
- ・環境に配慮した省エネルギー化を検討する（太陽光発電、雨水利用等）。

■整備や管理面でのコストへの配慮

- ・建替えにあたっては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮する。

■コミュニティの形成・まちづくりの検討

- ・入居者の利便性を確保するとともに、団地内のコミュニティの形成を図るため、集会室や

広場・小公園等の付帯施設の整備を検討する。

- 周辺の地域を含め健全な地域のまちづくりに貢献する（建設にあわせ道路や広場等地域に必要な公共施設の整備、福祉施設等の生活支援施設導入の検討）。
- 高木住宅及び木造宮ノ前住宅跡地について、地域のまちづくりに寄与する有効活用を検討する。

■民間活力導入の検討

- 建替えにあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法（PPP/PFI手法）について検討する。

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定

①事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示す。

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所）

②事業費

これらの事業にかかる事業費については、家賃収入等と管理費・建設費等が均衡するよう運営するとともに、社会資本整備総合交付金等の国庫補助金等を活用し、その事業費に充てるものとする。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			
希望が丘住宅	E	9	中耐4	S63								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
希望が丘住宅	F	8	中耐4	H1								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
希望が丘住宅	G	8	中耐4	H1								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
希望が丘住宅	H	8	中耐4	H2								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
希望が丘住宅	I	8	中耐4	H2								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
法蔵寺住宅	A	12	中耐3	H9						屋上防水 (長寿命)		照明器具取 替 (脱炭素)						747	改善(長寿命化型、 脱炭素社会対応型)
法蔵寺住宅	B	18	中耐3	H10					屋上防水 (長寿命)			照明器具取 替 (脱炭素)						1.122	改善(長寿命化型、 脱炭素社会対応型)
西前田住宅	1	24	中耐3	S61			屋上防水 (長寿命)				浴室改修 (居住性向)	照明器具取 替 (脱炭素)						1.167	改善(長寿命化型、 脱炭素社会対応型) 空室発生時に浴室改修
西前田住宅	2	6	中耐3	H8					屋上防水 外壁改修 (長寿命)			照明器具取 替 (脱炭素)						309	改善(長寿命化型、 脱炭素社会対応型)
西前田住宅	3	18	中耐3	H9					屋上防水 外壁改修 (長寿命)			照明器具取 替 (脱炭素)						956	改善(長寿命化型、 脱炭素社会対応型)
高木住宅	1~11	40	簡平	S40・ S41															
木造宮ノ前 住宅	1	1	木造1	S34															
宮ノ前住宅	1	12	中耐3	H1								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
宮ノ前住宅	2	12	中耐3	H1								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
宮ノ前住宅	3	12	中耐3	H2								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
宮ノ前住宅	4	12	中耐3	H2								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
宮ノ前住宅	5	12	中耐3	H3								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)
宮ノ前住宅	6	12	中耐3	H3								照明器具取 替 (脱炭素)							改善(脱炭素社会対応 型)

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 田原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
高木住宅	1	4	簡平	S40			R3・4		R2取壊し
高木住宅	2	3	簡平	S40			R3・4		R2取壊し
高木住宅	3	4	簡平	S40			R3・4		H30取壊し
高木住宅	4	4	簡平	S40			R3・4		H30取壊し
高木住宅	5	5	簡平	S40			R3・4		R2取壊し
高木住宅	6	3	簡平	S41			R3・4		R2取壊し
高木住宅	7	4	簡平	S41			R3・4		H30取壊し
高木住宅	8	4	簡平	S41			R3・4		R2取壊し
高木住宅	9	4	簡平	S41			R3・4		R2取壊し
高木住宅	10	2	簡平	S41			R3・4		H30取壊し
高木住宅	11	3	簡平	S41			R3・4		H30取壊し
(仮称) A団地	1	20	中耐3	—			R3	4,907	新規整備予定
(仮称) A団地	2	20	中耐3	—			R4	4,907	新規整備予定

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 田原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			
緑ヶ丘住宅	集会所	H21															維持管理
西鎌田住宅	集会所	S57															維持管理
希望が丘住宅	集会所	H1									屋上防水 (長寿命)						
保美住宅	集会所	S54															

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果

従来の対症療法的な維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる事となる。

ライフサイクルコスト（LCC）は、指針をもとに算出する。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

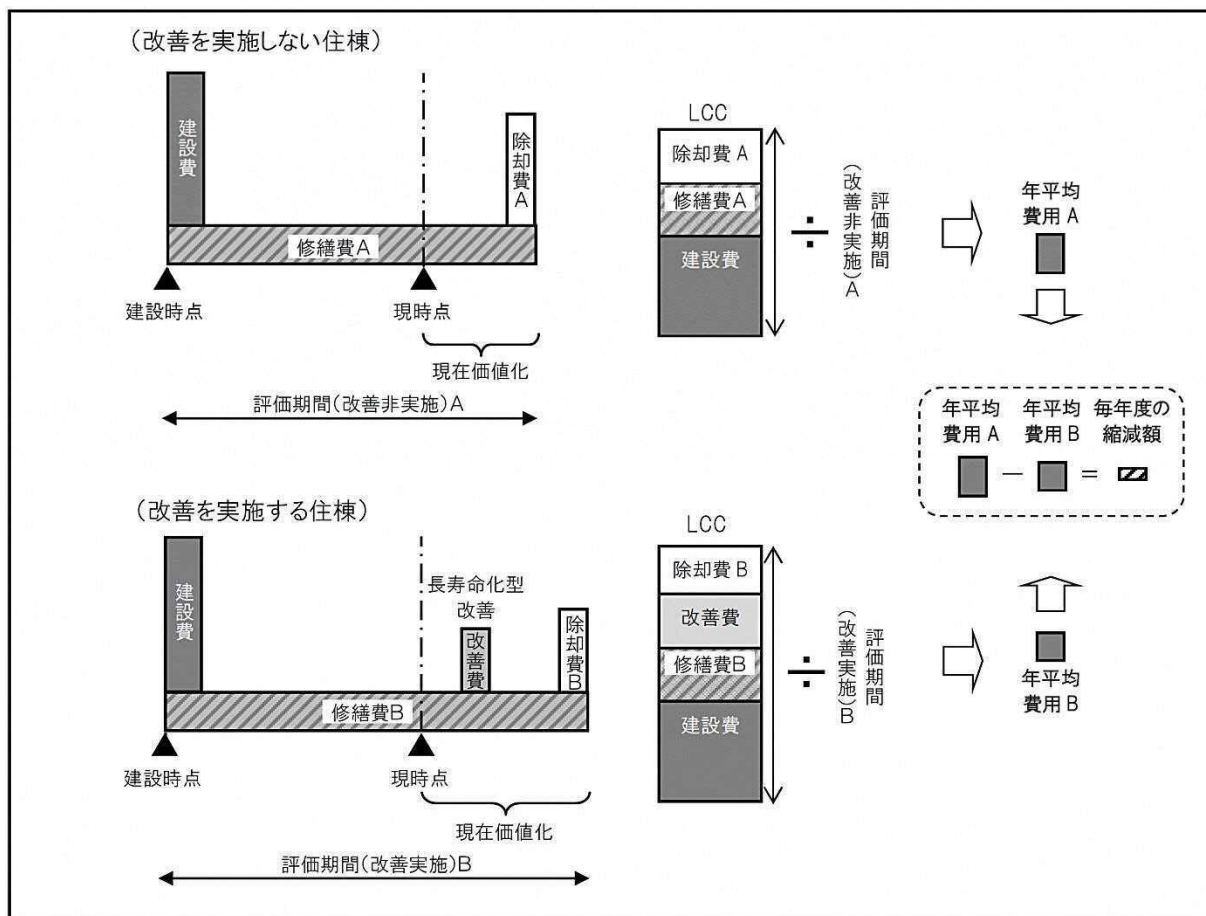
- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

（2）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

＜ライフサイクルコストの算出イメージ＞



①計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

$$LCC（計画前） = \frac{（建設費 + 修繕費 + 除却費）}{評価期間（改善非実施）} \quad [単位 円/戸 \cdot 年]$$

②計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

$$LCC（計画後） = \frac{（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）}{評価期間（改善実施）} \quad [単位 円/戸 \cdot 年]$$

③1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

以上より算定した年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

(3) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果は以下のとおりである。

<算出の前提条件>

評価期間	計画前(長寿命型改善非実施)	使用年数50年
	計画後(長寿命型改善実施)	使用年数70年
改善事業における戸当たり工事費	屋上防水	田原市公営住宅実績値
	外壁改修	

<ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果>【長寿命化型改善事業】→様式1

団地名	住棟番号	戸数	建築年度	改善事業予定年度	長寿命化型改善事業を実施しない場合のLCC(円/戸・年)	長寿命化型改善事業を実施した場合のLCC(円/戸・年)	改善事業実施によるLCC縮減額(円/戸・年)	1棟当たりの年平均縮減額(円/棟・年)
西鎌田住宅	5	12	S54(1979)	R7(2025)	184,672	135,006	49,666	595,991
	6	12	S55(1980)	R7(2025)	183,578	134,419	49,159	589,913
	7	12	S55(1980)	R7(2025)	183,578	134,419	49,159	589,913
	8	12	S56(1981)	R8(2026)	192,492	140,659	51,833	621,993
法蔵寺住宅	A	12	H9(1997)	R4(2022)	246,023	183,742	62,281	747,367
	B	18	H10(1998)	R3(2021)	248,058	185,712	62,346	1,122,232
西前田住宅	1	24	S61(1986)	R1(2019)	198,105	149,483	48,622	1,166,918
	2	6	H8(1996)	R3(2021)	242,709	191,221	51,488	308,931
	3	18	H9(1997)	R4(2022)	246,023	192,901	53,122	956,195
保美住宅	5	12	S53(1978)	R7(2025)	192,600	140,467	52,133	625,593
築出住宅	101号～	12	H13(2001)	R5(2023)	264,642	196,999	67,643	811,711
	105号～	12	H15(2003)	R8(2026)	280,069	214,887	65,182	782,180
神戸久保川住宅	—	42	H11(1991)	R2(2020)	292,777	236,542	56,235	2,361,871
福祉の里住宅	—	72	H14(2002)	R9(2027)	293,251	232,571	60,680	4,368,969
							合計	15,649,777

いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があると判断できる。

<ライフサイクルコスト（LCC）>【新規建替整備】→様式2

団地名	住棟番号	戸数	構造	新規建替整備	LCC(千円/年)
(仮称)A団地	1	20	中耐3	R3(2021)	4,905
(仮称)B団地	2	20	中耐3	R3(2021)	4,905

田原市公営住宅等長寿命化計画

策 定：平成 31 年 3 月

改 訂：令和 6 年 2 月

発行者：田原市都市建設部建築課

〒441-3492 愛知県田原市田原町南番場 30 番地 1

TEL：0531-23-3527 FAX：0531-22-3811
